|  |  |
| --- | --- |
| CHÍNH PHỦ  Số: /2024/NĐ-CP  (Dự thảo) | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng năm 2024* |

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày tháng năm 2023;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường,*

*Chính phủ ban hành Nghị định Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.*

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai số /2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai).

2. Việc quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giá đất; thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo các Nghị định khác của Chính phủ.

1. Đối tượng áp dụng

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

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 của Luật Đất đai.

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

1. Giải thích từ ngữ

1. *Dữ liệu đất đai* là thông tin đất đai dưới dạng dữ liệu số được thể hiện bằng hình thức ký hiệu, chữ viết, chữ số, hình ảnh hoặc âm thanh.

2. *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.

3. *Đăng ký đất đai điện tử* là việc cơ quan, tổ chức, cá nhân tiến hành toàn bộ hoặc một số bước thực hiện thủ tục về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác 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 trên môi trường điện tử.

4. *Hồ sơ điện tử thực hiện các giao dịch về đất đai* là những loại giấy tờ, tài liệu ở dạng điện tử được tổ chức, cá nhân thực hiện thủ tục hành chính về đất đai nộp, bổ sung cho cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định hoặc giấy tờ, tài liệu ở dạng điện tử được luân chuyển giữa các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền trong quá trình tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính về đất đai.

5. *Mã định danh thửa đất* được xác lập từ cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia dùng để kết nối, cập nhật, chia sẻ, khai thác thông tin của thửa đất. Mỗi thửa đất được cấp duy nhất một mã định danh và không thay đổi trong suốt vòng đời của thửa đất.

6. *Biểu mẫu đăng ký đất đai điện tử* là các mẫu đơn thực hiện thủ tục đăng ký đất đai được thể hiện dưới dạng điện tử.

7. *Cổng thông tin đất đai* là điểm truy cập duy nhất của cơ quan quản lý đất đai trên môi trường mạng, liên kết, tích hợp các kênh thông tin, các dịch vụ và các ứng dụng về đất đai mà qua đó người dùng có thể truy cập, khai thác thông tin về đất đai.

8. *Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường* là mức giá được xác định bằng bình quân của các mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất qua thống kê các giao dịch thực tế đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất của loại đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định, không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến như: đầu cơ, thiên tai, đại dịch, khủng hoảng kinh tế, tài chính, thay đổi quy hoạch, có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi khác.

9. *Thửa đất trống* là thửa đất mà tại thời điểm định giá không có nhà ở, công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất.

10. *Vị trí đất* là khu vực bao gồm các thửa đất liền kề nhau gắn với hệ thống giao thông, có cùng mục đích sử dụng và có các yếu tố tương đồng về vị trí, khả năng sinh lợi và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.

11. *Vùng giá trị đất* là khu vực bao gồm các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và có các yếu tố tương đồng về vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.

12. *Giá thửa đất chuẩn* là giá của thửa đất có các đặc tính về diện tích, hình thể, kích thước mang tính đại diện cho các thửa đất trong vùng giá trị đất, được chọn làm thửa đất chuẩn để định giá cho các thửa đất khác trong vùng giá trị đất.

13. *Bảng tỷ lệ so sánh* là bảng thể hiện các tỷ lệ chênh lệch giữa giá của từng thửa đất cụ thể so với giá của thửa đất chuẩn theo từng yếu tố cụ thể ảnh hưởng đến giá đất trong vùng giá trị đất.

1. Xác định loại đất

1. Trường hợp đang sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 12 của Luật đất đai thì loại đất được xác định như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng;

b) Trường hợp đang sử dụng đất do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất để xác định loại đất.

2. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì việc xác định loại đất được căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và dự án đầu tư.

3. Đối với thửa đất sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau (không phải là đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất) thì việc xác định loại đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện như sau:

a) Trường hợp xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích thì tách thửa đất theo từng mục đích và xác định mục đích cho từng thửa đất đó;

b) Trường hợp không xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích thì mục đích sử dụng đất chính được xác định theo loại đất có mức giá cao nhất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành.

Trường hợp nhà chung cư có mục đích hỗn hợp, trong đó có một phần diện tích sàn nhà chung cư được sử dụng làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ thì mục đích sử dụng chính của phần diện tích đất xây dựng nhà chung cư được xác định là đất ở.

4. Cơ quan xác định loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; là Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp thu hồi đất thì cơ quan có thẩm quyền xác định loại đất là cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp thửa đất có cả đối tượng thuộc thẩm quyền xác định loại đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện thì cơ quan xác định loại đất là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

1. Việc xác nhận nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp

Khi thực hiện thủ tục giao đất, đăng ký nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) có trách nhiệm xác nhận hộ gia đình, cá nhân có thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp theo quy định sau đây:

1. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp sau khi có văn bản xác nhận về việc sử dụng đất nông nghiệp của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

**Chương II**

**HỆ THỐNG TỔ CHỨC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VÀ DỊCH VỤ TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI**

1. Cơ quan quản lý đất đai

1. Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương bao gồm:

a) Cơ quan quản lý đất đai ở tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Cơ quan quản lý đất đai ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh là Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường ở địa phương bao gồm Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xây dựng tổ chức bộ máy quản lý đất đai tại địa phương; Ủy ban nhân dân cấp huyện bố trí công chức địa chính xã, phường, thị trấn bảo đảm thực hiện nhiệm vụ.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Nội vụ quy định cụ thể về chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của cơ quan quản lý đất đai ở địa phương và nhiệm vụ của công chức địa chính xã, phường, thị trấn.

1. Tổ chức dịch vụ công về đất đai

1. Văn phòng đăng ký đất đai:

a) Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai có chức năng thực hiện một số nhiệm vụ trong quản lý nhà nước về đất đai, thực hiện đăng ký đất đai và 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; xây dựng, quản lý, cập nhật, đo đạc, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu và thực hiện các dịch vụ khác trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật;

b) Văn phòng đăng ký đất đai có chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc theo khu vực. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Kinh phí hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

Khi Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp các dịch vụ thì người yêu cầu cung cấp dịch vụ có trách nhiệm chi trả chi phí cho việc được cung cấp dịch vụ đó. Đối với thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, người yêu cầu cung cấp dịch vụ có trách nhiệm trả phí thẩm định hồ sơ và thẩm định các điều kiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trả chi phí đối với các công việc còn lại của thủ tục theo giá cung cấp dịch vụ công do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

2. Tổ chức phát triển quỹ đất:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định thành lập Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công theo quy định của pháp luật về thành lập, tổ chức lại, giải thể đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

b) Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện có các nhiệm vụ, quyền hạn sau:

Lập, tổ chức việc thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Lập dự thu hồi đất để tạo quỹ đất để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phê duyệt.

Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất;

Quản lý, khai thác đất thuộc quỹ đất được giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

Cho các tổ chức, cá nhân thuê ngắn hạn đối với quỹ đất chưa giao, chưa cho thuê sau khi được sự đồng ý của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Thực hiện các dịch vụ trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; đấu giá quyền sử dụng đất; dịch vụ tư vấn xác định giá đất, trừ các trường hợp Nhà nước định giá đất; cung cấp thông tin về địa điểm đầu tư, giá đất và quỹ đất cho các tổ chức, cá nhân theo yêu cầu.

Liên doanh, liên kết, hợp tác với các tổ chức kinh tế, cá nhân để thực hiện nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; quy định của pháp luật về cơ chế tự chủ đối với đơn vị sự nghiệp công lập và quy định của pháp luật khác có liên quan.

Quản lý viên chức, người lao động, tài chính và tài sản thuộc đơn vị theo quy định của pháp luật; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định hiện hành về các lĩnh vực công tác được giao.

Các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

c) Bộ Tài nguyên và môi trường quy định hướng dẫn về cơ chế hoạt động và cơ chế phối hợp trong thực hiện nhiệm vụ của Tổ chức phát triển quỹ đất.

3. Các hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai bao gồm:

a) Điều tra, đánh giá đất đai; cải tạo đất;

b) Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Đo đạc, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, đăng ký, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) Tư vấn xác định giá đất;

đ) Đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

g) Cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai, thông tin về thị trường quyền sử dụng đất và thông tin khác về đất đai;

h) Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai theo nhu cầu về thời gian và địa điểm của người yêu cầu cung cấp dịch vụ;

i) Các dịch vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính quy định cụ thể về cơ cấu tổ chức, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai, Tổ chức phát triển quỹ đất.

1. Quỹ phát triển đất

1. Quỹ phát triển đất là tổ chức tài chính nhà nước, trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập, có tư cách pháp nhân, hạch toán độc lập, có con dấu riêng, được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước và các tổ chức tín dụng để hoạt động theo quy định của pháp luật.

2. Quỹ phát triển đất có chức năng nhận vốn ngân sách nhà nước cấp, nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương và huy động các nguồn khác theo quy định để ứng vốn cho Tổ chức phát triển quỹ đất và các tổ chức khác để thực hiện thực hiện các nhiệm vụ quy định tại khoản 1 Điều 104 của Luật Đất đai.

3. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm và nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong năm trước của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho Quỹ phát triển đất khi thành lập, mức trích bổ sung cho Quỹ phát triển đất cụ thể hàng năm cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương. Việc thay đổi vốn cấp trong quá trình hoạt động do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định theo đề nghị của Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ.

4. Quỹ phát triển đất thực hiện các nhiệm vụ sau:

a) Tiếp nhận các nguồn vốn từ ngân sách nhà nước, nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương và nguồn tài chính hợp pháp khác để thực hiện các nhiệm vụ chi theo quy định.

b) Sử dụng nguồn vốn của Quỹ để thực hiện các nhiệm vụ chi theo quyết định của cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 104 của Luật Đất đai.

c) Tổ chức quản lý vốn và tài sản của Quỹ theo quy định của pháp luật.

d) Chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý tài chính, kế toán, kiểm toán và các quy định khác liên quan đến hoạt động của Quỹ.

đ) Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đình chỉ, thu hồi vốn đã ứng khi phát hiện tổ chức vi phạm quy định về sử dụng vốn ứng.

e) Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ hoặc đột xuất về tình hình hoạt động của Quỹ theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

g) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao.

5. Bộ Tài chính quy định hướng dẫn về việc quản lý, sử dụng và cơ chế tài chính của Quỹ phát triển đất.

**Chương III**

**QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất.

2. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước và tiềm năng đất đai.

3. Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất.

a) Xác định định hướng sử dụng đất, gồm: Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội; quan điểm sử dụng đất; định hướng sử dụng đất theo khu chức năng;

b) Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất, gồm: Xác định các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch sử dụng đất; xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội; tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội;

c) Khoanh định, bố trí không gian sử dụng đất theo các khu vực gồm khu vực sử dụng đất cần bảo vệ nghiêm ngặt, khu vực cần giữ ổn định, khu vực phát triển theo nhu cầu cấp quốc qia;

4. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường.

5. Xác định các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất:

6. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

7. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

8. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

9. Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia

 1. Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước.

2. Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

a) Điều chỉnh định hướng sử dụng đất, gồm: Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội; xây dựng quan điểm sử dụng đất;xác định định hướng sử dụng đất đến từng vùng kinh tế - xã hội, theo khu chức năng;

b) Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, gồm: Xác định các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch sử dụng đất; xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội; tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội;

3. Đánh giá bổ sung tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường.

4. Xác định bổ sung các giải pháp thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

5. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

6. Lập bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

7. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

8. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

9. Xây dựng cơ sở dữ liệu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

1. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất.

2. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

a)  Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội có liên quan đến kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia;

b)  Xác định diện tích các loại đất trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia theo từng thời kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm;

c)  Kế hoạch sử dụng đất 05 năm cho từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính cấp tỉnh;

d)  Phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất nêu tại khoản 3 Điều này đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh;

e)  Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, c, d, đ và g khoản 1 Điều 59 của Luật Đất đai trong kỳ kế hoạch đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh;

f)  Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch đến từng vùng kinh tế - xã hội và từng đơn vị hành chính cấp tỉnh;

g)  Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 67 và khoản 1, khoản 2 Điều 68 của Luật Đất đai để thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia;

h)  Dự kiến các nguồn thu, chi từ đất theo kế hoạch sử dụng đất;

i)  Xây dựng các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia;

k) Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu quốc gia và bản đồ kế hoạch sử dụng đất theo các chuyên đề;

l)  Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ;

m)  Xây dựng các báo cáo chuyên đề;

n) Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp;

x) Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

1. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

 2. Xây dựng điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

a) Tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất cần điều chỉnh, bổ sung để đưa vào kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Các nội dung khác của điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điểm a và các Điểm c, d, e, f, g, h, i, k, l, m, n, x Điều 3 Nghị định này;

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất.

2. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước và tiềm năng đất đai.

3. Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất.

a) Xác định định hướng sử dụng đất: Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội; quan điểm sử dụng đất; định hướng sử dụng đất theo khu chức năng;

b) Xây dựng phương án quy hoạch sử dụng đất, gồm: Xác định chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch sử dụng đất; xác định chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia đã được phân bổ cho cấp tỉnh trong kỳ quy hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất nêu tại Điểm b và Điểm c Khoản này phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng;

c) Khoanh định, bố trí không gian sử dụng đất theo các khu vực đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia quy định tại điểm c khoản 3 Điều 40 Dự thảo Luật Đất đai; định hướng phát triển theo hạ tầng kỹ thuật, hướng tuyến và điểm kết nối giao thông;

d) Khoanh định khu vực lấn biển;

4. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường.

5. Xác định các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất:

6. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

7. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

8. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

9. Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường; tình hình quản lý, sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước

2. Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

a) Điều chỉnh định hướng sử dụng đất, gồm: Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội; xây dựng các uan điểm sử dụng đất; xác định định hướng sử dụng đất theo khu chức năng;

b) Xây dựng phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, gồm: xác định chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong kỳ điều chỉnh quy hoạch đến đơn vị hành chính cấp huyện; ổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối xác định các chỉ tiêu sử dụng đất nêu tại Điểm b Khoản này và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

3. Đánh giá bổ sung tác động đến kinh tế, xã hội, môi trường của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

4. Xác định bổ sung các giải pháp thực hiện phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

5. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

6. Lập bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

7. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp.

8. Xây dựng cơ sở dữ liệu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

1. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất.

2. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

a) Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội có liên quan đến kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Xác định diện tích các loại đất trong kỳ kế hoạch sử dụng đất 5 năm, gồm: xác định diện tích các loại đất được phân bổ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia trên địa bàn tỉnh; xác định diện tích các loại đất do cấp tỉnh xác định;

c) Xác định diện tích các loại đất theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh, trong thời kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

d) xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 59 của Dự thảo Luật Đất đai trong kỳ kế hoạch theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

g) Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

f) Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 67 và Điều 68 của Luật Đất đai để thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện. Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh;

h) Dự kiến các nguồn thu chi từ đất theo kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

i) Xây dựng các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

k) Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và bản đồ kế hoạch sử dụng đất theo các chuyên đề;

l) Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ;

m) Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan;

n) Xây dựng cơ sở dữ liệu kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

1. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

2. Xây dựng điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

a) Xác định diện tích các loại đất cần điều chỉnh, bổ sung để đưa vào kỳ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất 5 năm, gồm: xác định diện tích các loại đất được phân bố trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia trên địa bàn tỉnh; xác định diện tích các loại đất do cấp tỉnh xác định;

b) Các nội dung khác của điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 và các khoản 3, 4, 5, 6, 7, 8 Điều 6 của Nghị định này;

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường tác động đến việc sử dụng đất.

2. Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện kỳ trước và tiềm năng đất đai.

3. Xây dựng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện:

a) Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội;

b) Xác định định hướng sử dụng đất;

c) Phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, gồm: xác định chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch tỉnh phân bố cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã; xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã; Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất nêu tại điểm b và điểm c khoản này phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã; xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng;

4. Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường.

5. Các giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

 5. Xây dựng hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ.

6. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

7. Lập bản đồ chuyên đề.

8. Xây dựng các báo cáo chuyên đề.

9. Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan.

10. Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

 1. Phân tích, đánh giá bổ sung điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tác động đến việc sử dụng đất; tình hình quản lý, sử dụng đất, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

2. Xây dựng điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

a) xác định diện tích các loại đất cần điều chỉnh, bổ sung để đưa vào điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, gồm: Xác định chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch tỉnh phân bổ cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã; xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã; Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất nêu tại điểm b và điểm c khoản này phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã; xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng;

b) Các nội dung khác của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và các khoản 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Điều 9 của Nghị định này;

1. Nội dung kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước

2. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

a) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh đã phân bố cho cấp huyện trong năm kế hoạch và phân bố đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

b) Xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong năm kế hoạch và phân bố đến từng đơn vị hành chính cấp xã, gồm: xác định chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất năm trước chưa thực hiện hết nhưng phải phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn cấp huyện; xác định nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn cấp huyện trên cơ sở xem xét đơn đề nghị của người có nhu cầu sử dụng đất;

c) Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong năm kế hoạch và phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

d) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 59 của Luật Đất đai trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

e) Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

f) Danh mục các công trình, dự án đã có trong kế hoạch đầu tư công trung hạn; công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư; diện tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất và phải được xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích trên bản đồ địa chính;

g) Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 67 và Điều 68 của Luật Đất đai để thực hiện thu hồi đất trong năm kế hoạch;

h) Xác định diện tích đất cần phải chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong năm kế hoạch;

i) Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong năm kế hoạch sử dụng đất cấp huyện;

k) Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp huyện;

l) Lập hệ thống bảng, biểu số liệu phân tích, sơ đồ, biểu đồ;

m)  Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện;

n) Xây dựng báo cáo thuyết minh tổng hợp và các tài liệu có liên quan.

1. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Hồ sơ lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện gồm:

a) Báo cáo tóm tắt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó có các chỉ tiêu sử dụng đất, danh mục dự án, công trình dự kiến thực hiện trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công khai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường đối với cấp quốc gia; trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

3. Việc lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh được quy định như sau:

a) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an gửi hồ sơ lấy ý kiến về dự thảo phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm góp ý kiến và gửi về Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình Chính phủ phê duyệt.

1. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

c) Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là khu vực chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;

d) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

đ) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua; gửi hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để trình phê duyệt;

g) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

2. Trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

c) Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là khu vực chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;

d) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

đ) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng để thẩm định quy hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp huyện;

e) Ủy ban nhân dân cấp huyện hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch sử dụng đất; trình Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua; gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường để trình phê duyệt;

g) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

3. Trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều này; thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng cấp huyện thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

4. Trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện:

a) Quý III hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của năm sau đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

d) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian lấy ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng để thẩm định kế hoạch sử dụng đất; gửi thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp huyện để hoàn chỉnh hồ sơ;

đ) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại Khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua đồng thời với quyết định mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng tại kỳ họp cuối năm của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

e) Căn cứ vào hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được hoàn thiện và nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để phê duyệt xong trước ngày 31 tháng 12.

5. Trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh:

a) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an gửi hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, các thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

d) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

đ) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và gửi hồ sơ đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để trình phê duyệt;

e) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

1. Điều kiện của tổ chức thực hiện hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp được hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

a) Có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Có ít nhất 05 cá nhân đủ điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Cá nhân được hành nghề tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong tổ chức có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực hành vi dân sự;

b) Có một trong các bằng tốt nghiệp đại học, sau đại học chuyên ngành về quản lý đất đai, địa chính và các chuyên ngành khác có liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Có thời gian công tác trong lĩnh vực quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch chuyên ngành khác từ 24 tháng trở lên.

1. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cấp huyện có trách nhiệm rà soát quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã xác định cụ thể diện tích, ranh giới đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ ngoài thực địa.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm trước Thủ tướng Chính phủ về việc bảo vệ đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ về việc kiểm tra thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh và giám sát các địa phương, các Bộ, ngành trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Trường hợp đến thời điểm kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mà các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết và phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội cùng cấp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo được phê duyệt nhưng trong thời hạn không quá 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất.

1. Giải quyết một số nội dung phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau ngày 01 tháng 7 năm 2024 (chuyển tiếp)

1. Đối với địa phương mà quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu của cấp huyện, cấp xã đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2024 thì được sử dụng để lập kế hoạch sử dụng đất năm 2025 cấp huyện; để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo quy định của Luật Đất đai.

2. Đối với địa phương mà quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã chưa được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2024 thì không lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu của cấp huyện và sản phẩm của dự án lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã đối với những xã đang lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được sử dụng để lập kế hoạch sử dụng đất năm 2025 cấp huyện; để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo quy định của Luật Đất đai.

**Chương IV**

**THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT,**

**CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

**Mục 1**

**THẨM ĐỊNH NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, ĐIỀU KIỆN GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

1. Quy định về thẩm định nhu cầu sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

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

a) Các trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 56 của Luật Đất đai;

b) Các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 57 của Luật Đất đai;

c) Các trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê quy định tại Khoản 2 Điều 58 của Luật Đất đai;

d) Các trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai;

đ) Các trường hợp Nhà nước cho phép ngưới sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều 59 của Luật Đất đai;

e) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt;

g) Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;

h) Kế hoạch đấu thầu dự án có sử dụng đất đã được phê duyệt đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất;

i) Văn bản xác định nguồn vốn ngân sách nhà nước đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước;

k) Quyết định chuyển giao của cơ quan có thẩm quyền đối với trường hợp điều chuyển đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản công giữa các cơ quan, đơn vị nhà nước.

2. Nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, bao gồm:

a) Sự phù hợp với quy định về trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, về trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, về trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, về trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, về trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Sự phù hợp với quy định về trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất, về trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, về trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất;

c) Sự phù hợp của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt;

đ) Vị trí khu đất đã có hay chưa có bản đồ địa chính theo quy định để lập trích lục thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất trước khi lập hồ sơ giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp vị trí khu đất chưa có bản đồ địa chính theo quy định thì hướng dẫn người xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thuê tổ chức có chức năng đo đạc địa chính lập trích đo địa chính thửa đất để lập hồ sơ giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

e) Sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành liên quan đến dự án đầu tư, loại đất sau khi được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

3. Thẩm quyền thẩm định nhu cầu sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Bộ Kế hoạch và Đầu tư thẩm định đối với dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh thẩm định đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này;

c) Cơ quan quản lý đất đai cấp huyện thẩm định đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này.

4. Thời điểm tổ chức thẩm định nhu cầu sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Thực hiện tại thời điểm thẩm định hồ sơ quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều này;

b) Thực hiện đồng thời với thời điểm thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản này;

c) Thực hiện tại thời điểm cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

d) Thực hiện tại thời điểm đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã gửi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

5. Hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất đồng thời với thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, gồm:

- Đơn đề nghị thẩm định của người xin giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số … ban hành kèm theo Nghị định này hoặc văn bản đề nghị thẩm định của cơ quan đăng ký đầu tư;

- Hồ sơ thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư quy định tại Điều…của Nghị định này.

b) Hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin giao đất, thuê đất mà không phải thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, gồm:

- Đơn đề nghị thẩm định của người xin giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số …ban hành kèm theo Nghị định này hoặc văn bản đề nghị thẩm định của cơ quan đăng ký đầu tư;

- Hồ sơ đề xuất dự án đầu tư khi thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc khi thực hiện thủ tục đăng ký thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu hoặc khi thực hiện thủ tục đăng ký đấu giá theo quy định của pháp luật đấu giá tài sản (nếu có).

c) Hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất mà không phải thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, gồm:

- Đơn đề nghị thẩm định của người xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số …ban hành kèm theo Nghị định này hoặc văn bản đề nghị thẩm định của cơ quan đăng ký đầu tư;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Hồ sơ đề xuất dự án đầu tư khi thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc khi thực hiện thủ tục đăng ký thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu hoặc khi thực hiện thủ tục đăng ký đấu giá theo quy định của pháp luật đấu giá tài sản (nếu có).

d) Hồ sơ thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất mà không lập dự án đầu tư gồm:

- Đơn đề nghị thẩm định của người xin chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm các nội dung về cam kết chịu mọi chi chí, rủi ro nếu không được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; mục tiêu, quy mô đầu tư, sản xuất; sơ bộ tổng chi phí đầu tư, sản xuất, vốn đầu tư, phương án huy động vốn; diện tích đất, loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện; phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm của người xin chuyển mục đích sử dụng đất; nhà đầu tư; nội dung cần thiết khác (nếu có).

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

6. Trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất được quy định như sau:

a) Người xin giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ thẩm định tại cơ quan tài nguyên và môi trường, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Bộ Kế hoạch và Đầu tư gửi hồ sơ thẩm định cho cơ quan tài nguyên và môi trường đối với hồ sơ dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư;

Tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản gửi hồ sơ thẩm định cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất;

Bên mời thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu gửi hồ sơ thẩm định cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất.

c) Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường có văn bản thẩm định gửi đến cơ quan, tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

d) Thời hạn quy định tại điểm này không bao gồm thời gian làm thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư quy định tại Điều 2 Nghị định này;

1. Quy định về thẩm định, chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác

1. Điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác để thực hiện dự án, bao gồm:

a) Phù hợp với kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; phù hợp với kết quả đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất;

b) Phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định, phù hợp với quyết định phê duyệt dự án đầu tư đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất, trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Phù hợp với quyết định chuyển giao của cơ quan có thẩm quyền đối với trường hợp điều chuyển đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản công giữa các cơ quan, đơn vị nhà nước;

d) Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác; có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác; có đánh giá sơ bộ tác động môi trường, đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có).

2. Trình tự, thủ tục lập hồ sơ đăng ký nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Nhà đầu tư, chủ đầu tư dự án có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất đăng ký nhu cầu sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổng hợp gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Đối với trường hợp dự án thực hiện trên địa bàn từ 02 huyện trở lên thì chủ đầu tư, nhà đầu tư đăng ký trực tiếp với Sở Tài nguyên và Môi trường nơi thực hiện dự án.

b) Trường hợp hồ sơ không hợp lệ, trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường trả lời bằng văn bản cho tổ chức, cá nhân đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất.

c) Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ để thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các tổ chức có nhu cầu sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã nơi có đất lấy ý kiến về các nội dung sau:

- Vị trí, quy mô sử dụng đất của dự án đầu tư;

- Ảnh hưởng đối với người có đất bị thu hồi (đời sống, việc làm, chuyển đổi nghề);

- Tác động của việc chuyển mục đích sử dụng đất đến cộng đồng dân cư.

d) Hình thức lấy ý kiến quy định tại điểm c khoản này bao gồm:

- Lấy ý kiến trực tiếp người có đất bị thu hồi, cộng đồng dân cư thông qua đại diện của điểm dân cư, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức đoàn thể ở địa phương nơi có đất chuyển mục đích;

- Lấy ý kiến bằng văn bản của các Sở, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã nơi có đất chuyển mục đích.

d) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày kết thúc việc lấy ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với các tổ chức có nhu cầu sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để tổng hợp, giải trình, tiếp thu các ý kiến và lập hồ sơ đề nghị chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Trình tự, thủ tục thẩm định hồ sơ để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất.

a) Nội dung thẩm định gồm:

- Nhu cầu, sự cần thiết của việc chuyển mục đích sử dụng đất;

- Sự phù hợp của việc chuyển mục đích sử dụng đất với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt và các quy hoạch khác có liên quan;

- Việc đáp ứng điều kiện và việc tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan khi chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thẩm định việc chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp hồ sơ không hợp lệ, trong thời hạn không quá 02 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hình thức thẩm định thông qua hội đồng thẩm định hoặc tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản.

c) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được ý kiến thẩm định, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giải trình, tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất. Hồ sơ trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh bao gồm:

a) Tờ trình Hội đồng nhân dân về việc chuyển mục đích sử dụng đất gồm các thông tin cơ bản sau:

- Sự cần thiết và nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất;

- Sự phù hợp của việc chuyển mục đích sử dụng đất với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt;

- Việc đáp ứng điều kiện và việc tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan khi chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Danh mục dự án có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Trích lục bản đồ khu vực chuyển mục đích sử dụng đất có xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường.

d) Báo cáo tổng hợp tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý, thẩm định.

5. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quy chế làm việc của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

6. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ kết quả chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều này.

7. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư thì phải thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác mà không lập dự án đầu tư thì không phải thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này.

8. Đối với diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đã có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ để sử dụng vào mục đích khác từ trước ngày Luật Đất đai năm 2023 có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án thì được chuyển sang thực hiện trong các năm tiếp theo nhưng không được quá thời hạn 03 năm và không phải làm lại thủ tục xin ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua nếu tiếp tục thực hiện dự án.

9. Đối với diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đã có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua để sử dụng vào mục đích khác nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án thì được chuyển sang thực hiện trong các năm tiếp theo nhưng không được quá thời hạn 03 năm theo quy định tại khoản 5 Điều 51 của Luật đất đai và không phải trình lại Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 1 Điều 60 của Luật đất đai nếu tiếp tục thực hiện dự án.

1. Quy định về xin ý kiến các bộ đối với việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án sử dụng đất tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển; các khu vực hạn chế tiếp cận có liên quan đến quốc phòng, an ninh

1. Các dự án có vốn đầu tư trực tiếp của nhà đầu tư nước ngoài tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển, các khu vực hạn chế tiếp cận có liên quan đến quốc phòng, an ninh không thuộc trường hợp Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư thì trước khi xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi văn bản xin ý kiến của các Bộ theo quy định sau đây:

a) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao đối với khu đất sử dụng tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới;

b) Bộ Quốc phòng đối với khu đất sử dụng tại xã, phường, thị trấn ven biển liền kề với khu đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, các khu vực hạn chế tiếp cận có liên quan đến quốc phòng, trừ trường hợp đã xác định khu vực cấm theo quy định;

c) Bộ Công an đối với khu đất sử dụng tại xã, phường, thị trấn ven biển liền kề với khu đất sử dụng vào mục đích an ninh, các khu vực hạn chế tiếp cận có liên quan đến an ninh.

2. Trong thời hạn không quá 20 ngày kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao có ý kiến bằng văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Trường hợp dự án quy định tại Khoản 1 Điều này có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng thì việc xin ý kiến các Bộ được thực hiện sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác.

1. Quy định về thẩm định điều kiện của người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Các dự án có sử dụng đất phải áp dụng điều kiện đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư quy định tại Khoản 3 Điều …của Luật Đất đai gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước.

2. Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;

b) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

3. Việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ sau đây:

a) Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường đối với các dự án thuộc địa phương khác.

4. Thời điểm thẩm định các điều kiện quy định tại Điều này được quy định như sau:

a) Thực hiện đồng thời với việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản này;

b) Thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Thực hiện trước khi nộp hồ sơ thầu đối với trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất.

**Mục 2**

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

1. Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý

1. Các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý được giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều này phải đáp ứng các tiêu chí sau:

a) Thuộc quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đất chưa giao, đất chưa cho thuê hoặc đất đang giao quản lý theo quy định tại điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 8 của Luật Đất đai;

b) Có diện tích, hình dạng không đủ tiêu chuẩn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Không thuộc khu vực đất thực hiện các dự án, công trình đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai;

đ) Đất dự kiến giao, cho thuê không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất:

a) Ưu tiên sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý vào mục đích công cộng. Trường hợp không sử dụng được vào mục đích công cộng thì thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề;

b) Giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp có từ hai người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp; giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp chỉ có một người có nhu cầu sử dụng đất;

c) Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp cho người sử dụng đất liền kề được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân các cấp đã tổ chức rà soát, công bố công khai và lấy ý kiến của người dân nơi có đất;

d) Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp căn cứ vào đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất của người sử dụng liền kề và phải được thực hiện công khai, minh bạch và dân chủ;

đ) Sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, người sử dụng đất liền kề phải thực hiện thủ tục hợp thửa đất theo quy định;

e) Bảo đảm các quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự; không phát sinh tranh chấp, khiếu kiện về đất đai.

3. Thời hạn sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp cho người sử dụng đất liền kề được xác định thống nhất với thời hạn sử dụng của thửa đất mà người sử dụng đất liền kề đang sử dụng. Trường hợp giao, cho thuê các thửa đất nhỏ hẹp gắn với việc chuyển mục đích sử dụng của thửa đất liền kề với thửa đất nhỏ hẹp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 125 và Điều 126 của Luật Đất đai.

4. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại Điều 114 của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp tại địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề.

1. Thông báo thu hồi đất, thành phần Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất, kinh phí cưỡng chế thu hồi đất, giải quyết khiếu kiện phát sinh từ việc cưỡng chế thu hồi đất

Việc thông báo thu hồi đất, thành phần Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất, kinh phí cưỡng chế thu hồi đất, giải quyết khiếu kiện phát sinh từ việc cưỡng chế thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thực hiện theo quy định sau đây:

1. Cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, gồm các nội dung sau đây:

a) Lý do thu hồi đất;

b) Diện tích, vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp thu hồi đất theo tiến độ thực hiện dự án thì ghi rõ tiến độ thu hồi đất;

c) Kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

d) Dự kiến về kế hoạch di chuyển và bố trí tái định cư;

đ) Giao nhiệm vụ lập, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Thông báo thu hồi đất bao gồm các nội dung quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều này.

3. Thành phần Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất gồm:

a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là trưởng ban;

b) Các thành viên gồm đại diện các cơ quan tài chính, tài nguyên và môi trường, thanh tra, tư pháp, xây dựng cấp huyện; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và một số thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

4. Lực lượng Công an căn cứ vào phương án cưỡng chế thu hồi đất để xây dựng kế hoạch bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

5. Khi thực hiện cưỡng chế thu hồi đất mà người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản theo quy định tại Điểm c Khoản 4 Điều 71 của Luật Đất đai thì Ban thực hiện cưỡng chế giao tài sản cho Ủy ban nhân dân cấp xã bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật.

6. Người có đất thu hồi, tổ chức, cá nhân có liên quan có quyền khiếu nại về việc thu hồi đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng cưỡng chế nếu việc cưỡng chế chưa hoàn thành; hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi đất gây ra (nếu có).

Đối với trường hợp việc thu hồi đất có liên quan đến quyền và lợi ích của tổ chức, cá nhân khác trong việc sử dụng đất theo quy định của pháp luật khác có liên quan thì Nhà nước tiến hành thu hồi đất, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định mà không phải chờ cho đến khi giải quyết xong quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng đất giữa người có đất thu hồi và tổ chức, cá nhân đó theo quy định của pháp luật có liên quan.

**Mục 3**

**SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN KHÔNG THUỘC TRƯỜNG HỢP SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH, PHÁT TRIỂN KINH TẾ VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG**

1. Các nguyên tắc sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

1. Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố.

2. Trên địa bàn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư phù hợp, trừ trường hợp các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp.

Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản này có thời hạn thực hiện là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận.

4. Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất mà người dang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng có tài sản gắn liền với đất thì chủ đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, giao đất hoặc cho chủ đầu tư thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và giao đất, cho người mua tài sản thuê đất.

5. Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất này có vị trí nam xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau đây:

a) Trường hợp diện tích đất đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện không chậm hơn 90 ngày kể từ ngày Nhà nước có quyết định thu hồi đất;

b) Trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương để tổ chức rà soát, xác định cụ thể quy mô dự án, địa điểm đầu tư và quyết định thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định;

c) Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm a và điểm b khoản này được thực hiện theo quy định như đối với trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

6. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có thời hạn sử dụng đất khác nhau thì thời hạn sử dụng đất được xác định lại theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai; trường hợp không thuộc diện thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì thời hạn sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định nhưng không được vượt quá 50 năm. Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì thời hạn sử dụng đất được xác định lại là ổn định lâu dài.

7. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất chỉ thực hiện đối với các trường hợp quy định tại Điều 73 của Luật Đất đai.

1. Trình tự, thủ tục để tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp

1. Tổ chức kinh tế có nhu cầu nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp thì lập hồ sơ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ gồm:

a) Văn bản đề nghị theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Đề xuất dự án sử dụng đất bao gồm các nội dung về cam kết chịu mọi chi chí, rủi ro nếu không được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; mục tiêu, quy mô đầu tư, sản xuất; sơ bộ tổng chi phí đầu tư, sản xuất, vốn đầu tư, phương án huy động vốn; diện tích đất, loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện; phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm của người xin chuyển mục đích sử dụng đất; nhà đầu tư; nội dung cần thiết khác (nếu có); vè tình trạng pháp lý của các thửa đất thuộc khu đất đề nghị thực hiện dự án;

c) Trích đo địa chính thửa đất đối với những nơi chưa có bản đồ địa chính theo quy định.

2. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa theo các nguyên tắc sử dụng đất quy định tại Điều 11 Nghị định này và lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định; hồ sơ gồm:

a) Các giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này;

b) Biên bản xác minh thực địa;

c) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất;

d) Tờ trình kèm theo dự thảo văn bản chấp thuận hoặc dự thảo văn bản không chấp thuận tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo Mẫu số …ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét có văn bản chấp thuận hoặc văn bản không chấp thuận tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án gửi tổ chức kinh tế đã nộp hồ sơ.

4. Căn cứ văn bản chấp thuận tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, tổ chức kinh tế thực hiện việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định và việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 của Nghị định này.

5. Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thực hiện lồng ghép hồ sơ và trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư với hồ sơ và trình tự, thủ tục nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp quy định tại Điều này.

**Chương V**

**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 LẦN ĐẦU**

1. Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai

Việc công nhận quyền sử dụng đất, cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 113 của Luật Đất đai và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 115 của Luật Đất đai, Điều ... của Nghị định này được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị công nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 117 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã xây dựng công trình đó; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài;

c) Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại Điểm a Khoản này; phần diện tích còn lại đã xây dựng công trình sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì được công nhận theo quy định tại Điểm b Khoản này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 162 và khoản 4 Điều 163 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này;

c) Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều này.

3. Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này được tính bằng tổng hạn mức đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đó.

Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở có nguồn gốc của ông cha để lại hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông cha để lại, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không vi phạm pháp luật đất đai thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định đối với từng thửa đất đó.

4. Việc áp dụng quy định về hạn mức đất ở của địa phương để xác định diện tích đất ở trong các trường hợp quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này được thực hiện theo quy định tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất hợp lệ.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 145 của Luật Đất đai; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng; thời hạn thuê đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 141 và Khoản 4 Điều 235 của Luật Đất đai;

c) Đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng khác mà không được công nhận là đất phi nông nghiệp quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng đất theo mục đích hiện trạng đang sử dụng như trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này; nếu người sử dụng đất đề nghị chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi công nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật.

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều này mà không đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất thì được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định.

1. Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định

1. Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm công nhận quyền sử dụng đất hoặc đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

2. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung có liên quan đến mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau đây:

a) Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;

b) Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất;

c) Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành, quyết định thi hành bản án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất;

d) Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành; biên bản hòa giải tranh chấp đất đai có chữ ký của các bên và xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;

đ) Quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan đến việc sử dụng đất;

e) Giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú dài hạn tại nhà ở gắn với đất ở; Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy khai sinh, giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có ghi địa chỉ nhà ở tại thửa đất đăng ký;

g) Giấy tờ về việc giao, phân, cấp nhà hoặc đất của cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý, sử dụng đất;

h) Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan;

i) Bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ;

k) Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký.

3. Trường hợp thời điểm sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ quy định tại Khoản 2 Điều này có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định theo giấy tờ có ghi ngày tháng năm sử dụng đất sớm nhất.

4. Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 2 Điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố) nơi có đất.

1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

1. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm.

Trường hợp đã có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà nay diện tích đất lấn, chiếm không còn thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; không thuộc chỉ giới xây dựng đường giao thông; không có mục đích sử dụng cho trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và công trình công cộng khác thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các nông trường, lâm trường quốc doanh, Ban quản lý rừng, trung tâm, trạm, trại, công ty nông nghiệp, lâm nghiệp thì thực hiện xử lý theo quy định như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao cho Ban quản lý rừng quản lý, sử dụng đất. Người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Ban quản lý rừng xem xét giao khoán bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

Trường hợp không có Ban quản lý rừng thì người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao đất cho chủ đầu tư khi triển khai xây dựng công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

c) Trường hợp lấn, chiếm đất và nay đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp hoặc làm nhà ở và không thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp lấn, chiếm đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp và hiện nay diện tích đất này vẫn được xác định giao cho nông trường, lâm trường quản lý, sử dụng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất lấn, chiếm để trả lại cho nông trường, lâm trường.

3. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

b) Trường hợp đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; nếu vượt hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê.

5. Người đang sử dụng đất ổn định trong các trường hợp quy định tại Khoản 1, Điểm a và Điểm c Khoản 2, Điểm b Khoản 3 Điều này mà không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định như sau:

a) Trường hợp thửa đất có nhà ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương nếu đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở tại địa phương nếu đã sử dụng đất ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

b) Trường hợp thửa đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở thì được công nhận theo quy định tại Điểm b Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này;

c) Đối với phần diện tích đất đang sử dụng được xác định là đất nông nghiệp thì được công nhận quyền sử dụng đất theo chế độ như quy định đối với trường hợp tại Khoản 5 Điều 20 của Nghị định này;

d) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Khoản này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

1. Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền

1. Đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều này bao gồm các trường hợp người đứng đầu điểm dân cư giao đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ; tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên, xã viên để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác.

2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định này.

3. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này.

Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác thì diện tích còn lại không có nhà ở, công trình xây dựng được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng đang sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này mà đất được giao từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc cấp Giấy chứng nhận chỉ được xem xét giải quyết sau khi đã thực hiện:

a) Làm rõ và xử lý trách nhiệm đối với người giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

b) Xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể và chỉ cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trường hợp giao đất làm nhà ở thì chỉ cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở được giao không đúng thẩm quyền.

5. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

6. Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thu hồi toàn bộ diện tích đất đã giao, cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau.

7. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, đất đó không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận có nhà ở hoặc không có nhà ở thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

1. Xác định diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở

1. Đất vườn, ao quy định tại Điều 103 của Luật Đất đai áp dụng đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở, kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư thuộc các trường hợp sau:

a) Thửa đất hiện đang có nhà ở và vườn, ao;

b) Thửa đất mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này có thể hiện nhà ở và vườn, ao nhưng hiện trạng đã chuyển hết sang làm nhà ở.

2. Loại giấy tờ làm căn cứ xác định diện tích đất ở theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai là giấy tờ có thể hiện một hoặc nhiều mục đích nhưng trong đó có mục đích để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư.

3. Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này mà trong giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất bằng diện tích thực tế của thửa đất đối với trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở, bằng 05 lần hạn mức giao đất ở đối với trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai.

4. Phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở quy định tại Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này, hiện đang là vườn, ao mà người sử dụng đất đề nghị được công nhận là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mục đích đó và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

5. Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được xác định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất ở được xác định là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, Khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở.

1. Công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức trong nước đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điều 46 của Nghị định này

1. Tổ chức trong nước đang sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận phải tự rà soát, kê khai hiện trạng sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và quyết định xử lý theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất của tổ chức đang sử dụng đúng mục đích thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại các Điều 54, 55 và 56 của Luật Đất đai, đất xây dựng trụ sở của tổ chức xã hội - nghề nghiệp thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại Điều 56 của Luật Đất đai;

b) Thời hạn sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điểm a Khoản này đối với trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà trong giấy tờ không ghi thời hạn sử dụng đất hoặc có ghi thời hạn sử dụng đất nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 126 của Luật Đất đai và được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

c) Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm; diện tích đất đã cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật; diện tích đất không được sử dụng đã quá 12 tháng hoặc tiến độ sử dụng chậm đã quá 24 tháng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định xử lý theo quy định của pháp luật;

d) Diện tích đất của tổ chức đã bố trí cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở thì phải bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất quản lý; trường hợp đất ở đang sử dụng phù hợp với quy hoạch thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người đang sử dụng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

đ) Diện tích đất đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng

1. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất có chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo các nội dung sau đây:

a) Tổng diện tích đất đang sử dụng;

b) Diện tích đất cơ sở tôn giáo phân theo từng nguồn gốc: Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao; nhận chuyển nhượng; nhận tặng cho; mượn của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tự tạo lập; nguồn gốc khác;

c) Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo đã cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mượn, ở nhờ, thuê;

d) Diện tích đất đã bị người khác lấn, chiếm.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất và quyết định xử lý theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của cơ sở tôn giáo và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó để giải quyết nhằm bảo đảm quyền lợi về sử dụng đất của các bên phù hợp với thực tế;

b) Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì giải quyết như đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác theo quy định của pháp luật đất đai;

c) Diện tích đất mở rộng cơ sở tôn giáo mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết dứt điểm theo quy định của pháp luật.

3. Diện tích đất của cơ sở tôn giáo sau khi đã xử lý theo quy định tại Khoản 2 Điều này và có đủ điều kiện quy định tại Khoản 4 Điều 102 của Luật Đất đai thì cơ sở tôn giáo được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

Trường hợp đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện (kể cả trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho trước ngày 01 tháng 7 năm 2004) thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức và thời hạn sử dụng đất tương ứng với mục đích đó như đối với hộ gia đình, cá nhân.

1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảo vệ thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh độc lập do cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân đó.

2. Trường hợp di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh là một khu vực có nhiều người sử dụng đất, có nhiều loại đất khác nhau thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng người sử dụng, từng loại đất trong khu vực đó. Người sử dụng đất phải tuân theo các quy định về bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

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

Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất quy định tại  Khoản 6 Điều 116 của Luật Đất đai bao gồm:

1. Bằng khoán điền thổ.

2. Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.

3. Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.

4. Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận.

5. Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp.

6. Bản án của cơ quan Tòa án của chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành.

7. Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở nay được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất ở công nhận.

**MỤC 2.**

**ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG**

1. Các trường hợp người sử dụng đất phải đăng ký biến động

1. 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;

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất được phép đổi tên;

3. Thay đổi về ranh giới, mốc giới, kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu và địa chỉ của thửa đất;

4. Đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận; đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;

5. Chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp không phải xin phép;

6. Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

7. Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê và ngược lại; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này;

8. Chuyển quyền sử dụng đất, quyền tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;

9. Chia tách, hợp nhất, sáp nhập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất;

10. Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

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

12. Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất;

13. Có sự thay đổi về quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không;

1. Các trường hợp Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện đăng ký biến động

1. Trường hợp biến động do sạt lở; tài sản gắn liền với đất đã đăng ký bị tiêu hủy, phá dỡ.

2. Biến động đối với đất do UBND cấp xã quản lý, sử dụng.

3. Biến động đối với trường hợp đưa đất chưa sử dụng, đất có mặt nước ven biển vào sử dụng.

4. Người sử dụng đất tự nguyện hiến, tặng, cho, trả lại quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích công cộng.

5. Chuyển mục đích sử dụng đất không ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất; đất vắng chủ (quá 10 năm kể từ ngày 1/7/2014 chưa thực hiện thủ tục đăng ký bắt buộc theo quy định của Luật năm 2013).

1. Các trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đăng ký biến động

1. Sáp nhập, điều chỉnh, chia tách đơn vị hành chính làm thay đổi thông tin về địa chỉ thửa đất.

2. Thay đổi về số hiệu, địa chỉ của thửa đất.

3. Thay đổi về thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 141 của Luật Đất đai (không phải làm thủ tục gia hạn).

4. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo đến người sử dụng đất đối với nội dung biến động quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này; cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; xác nhận thông tin biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo yêu cầu của người sử dụng đất.

**MỤC 3**

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

1. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi, đính chính vào Giấy chứng nhận đã cấp

1. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam;

3. Các trường hợp ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều 105 của Luật Đất đai được sử dụng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về các trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp.

1. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp khu đất của một người sử dụng nằm trên nhiều đơn vị hành chính

1. Trường hợp sử dụng đất thuộc phạm vi nhiều xã, phường, thị trấn nhưng cùng thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của một cơ quan thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất; trong đó phải xác định từng phần diện tích thuộc phạm vi từng đơn vị hành chính cấp xã.

2. Trường hợp sử dụng đất thuộc phạm vi nhiều xã, phường, thị trấn thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các cơ quan khác nhau thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo từng thửa đất thuộc thẩm quyền của từng cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

1. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm so với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất

Trường hợp đo đạc lại mà diện tích thửa đất thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định này và ranh giới thửa đất thực tế có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất thì việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm được thực hiện như sau:

1. Trường hợp diện tích đất tăng thêm do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất đã có Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau:

a) Thực hiện thủ tục chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho đối với diện tích đất tăng thêm theo quy định tại Điều 79, khoản 2 Điều 82 và thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cho thửa đất gốc (thửa đất chưa có diện tích đất tăng thêm) theo quy định tại Điều 76 của Nghị định này nếu thửa đất gốc đã có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất mà không yêu cầu người sử dụng đất thực hiện thủ tục hợp thửa đất. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận vào Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm và gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế, trình cấp Giấy chứng nhận, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai cho toàn bộ diện tích thửa đất đang sử dụng, trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã;

b) Thực hiện thủ tục chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho đối với diện tích đất tăng thêm theo quy định tại Điều 79, khoản 2 Điều 82 và thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho thửa đất gốc theo quy định tại Điều 70 của Nghị định này nếu thửa đất gốc có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định này. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận vào Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm và gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế, trình cấp Giấy chứng nhận, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai cho toàn bộ diện tích thửa đất đang sử dụng, trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Trường hợp diện tích đất tăng thêm do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà diện tích đất tặng thêm đó có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định này thì thực hiện như sau:

a) Thực hiện thủ tục cấp lần đầu đối với diện tích đất tăng thêm theo quy định tại Điều 70 và thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cho thửa đất gốc theo quy định tại Điều 76 của Nghị định này nếu thửa đất gốc đã được cấp Giấy chứng nhận. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận vào Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm và gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế, trình cấp Giấy chứng nhận, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai cho toàn bộ diện tích thửa đất đang sử dụng, trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã;

b) Thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định tại Điều 70 của Nghị định này cho toàn bộ diện tích thửa đất nếu thửa đất gốc có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định này.

3. Trường hợp diện tích đất tăng thêm không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định này thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất không vi phạm pháp luật về đất đai thì việc xem xét xử lý và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm thực hiện theo quy định tại Điều 20 của Nghị định này;

b) Trường hợp diện tích đất tăng thêm do người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì xem xét xử lý và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm thực hiện theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này;

c) Trường hợp diện tích đất tăng thêm do người sử dụng đất được giao trái thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc xem xét xử lý và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm thực hiện theo quy định tại Điều 23 của Nghị định này;

đ) Thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất tăng thêm được thực hiện theo quy định tại Điều 70 và cấp đổi Giấy chứng nhận cho thửa đất gốc theo quy định tại Điều 76 của Nghị định này nếu thửa đất gốc đã được cấp Giấy chứng nhận. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận vào Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm và gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế, trình cấp Giấy chứng nhận sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai cho toàn bộ diện tích thửa đất đang sử dụng, trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

đ) Thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích thửa đất thực hiện theo quy định tại Điều 70 của Nghị định này nếu thửa đất gốc có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định này.

1. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu sản xuất kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau

1. Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn mà trong dự án xác định có nhiều hạng mục công trình hoặc nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng đất khác nhau theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai thì phải xác định rõ vị trí, diện tích theo từng mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định như sau:

a) Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện đối với từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đối với phần diện tích đất sử dụng cho mục đích xây dựng công trình công cộng phục vụ cho lợi ích chung của cộng đồng trong và ngoài khu đô thị, khu dân cư nông thôn theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì bàn giao cho địa phương quản lý mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

c. Trường hợp chung cư kết hợp với văn phòng, cơ sở dịch vụ, thương mại, nếu chủ đầu tư có nhu cầu và đủ điều kiện thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho một hoặc nhiều căn hộ, văn phòng, cơ sở dịch vụ, thương mại thuộc sở hữu của chủ đầu tư.

2. Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh gồm nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ đầu tư đối với toàn bộ diện tích đất đó, trong đó thể hiện rõ vị trí, diện tích đất của từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai. Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

1. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu

1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới.

1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trước đây cơ quan nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản đó trong quá trình thực hiện chính sách của Nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa thực hiện quyết định thì người đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

1. Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

Chủ sở hữu nhà ở thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở thì được chứng nhận quyền sở hữu theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trong nước phải có một trong các loại giấy tờ sau:

a) Giấy phép xây dựng nhà ở hoặc giấy phép xây dựng nhà ở có thời hạn đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trường hợp nhà ở đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

c) Giấy tờ về giao hoặc tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

d) Giấy tờ về sở hữu nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ mà nhà đất đó không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội khóa XI về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991, Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991;

đ) Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp nhà ở do mua của doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết;

e) Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu nhà ở đã có hiệu lực pháp luật;

g) Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ và e Khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 có chữ ký của các bên có liên quan và phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận; trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở đó.

Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ và e Khoản này mà hiện trạng nhà ở không phù hợp với giấy tờ đó thì phần nhà ở không phù hợp với giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận như quy định tại Điểm h Khoản này;

h) Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ và e Khoản này thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật. Trường hợp nhà ở hoàn thành xây dựng kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006; trường hợp nhà ở thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại nhà ở đó.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam phải có các giấy tờ sau:

a) Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Một trong các giấy tờ của bên chuyển quyền quy định tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều này.

3. Tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài phải có giấy tờ theo quy định sau:

a) Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh thì phải có một trong những giấy tờ về dự án phát triển nhà ở để kinh doanh (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư);

b) Trường hợp mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có giấy tờ về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Trường hợp nhà ở đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

4. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là người sử dụng đất ở thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này, phải có hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng nhà ở đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1. Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở

Chủ sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở được chứng nhận quyền sở hữu theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư phải có một trong các loại giấy tờ sau:

a) Giấy phép xây dựng công trình hoặc giấy phép xây dựng công trình có thời hạn đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trường hợp công trình đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Giấy tờ về sở hữu công trình xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ, trừ trường hợp Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng;

c) Giấy tờ mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế công trình xây dựng theo quy định của pháp luật đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định;

d) Giấy tờ của Tòa án nhân dân hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu công trình xây dựng đã có hiệu lực pháp luật;

đ) Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có một trong những giấy tờ quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế công trình xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 có chữ ký của các bên có liên quan và được Ủy ban nhân dân từ cấp xã trở lên xác nhận; trường hợp mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế công trình xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế công trình xây dựng đó.

Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu công trình có một trong những giấy tờ quy định tại các Điểm a, b, c, và d Khoản này mà hiện trạng công trình không phù hợp với giấy tờ đó thì phần công trình không phù hợp với giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận như quy định tại Điểm e Khoản này;

e) Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản này thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận công trình đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và công trình được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng.

Trường hợp công trình hoàn thành xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về công trình xây dựng không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; trường hợp công trình thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại công trình đó.

2. Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có giấy tờ theo quy định sau:

a) Trường hợp tạo lập công trình xây dựng thông qua đầu tư xây dựng mới theo quy định của pháp luật thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp và giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc hợp đồng thuê đất với người sử dụng đất có mục đích sử dụng đất phù hợp với mục đích xây dựng công trình;

b) Trường hợp tạo lập công trình xây dựng bằng một trong các hình thức mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật;

c) Trường hợp không có một trong những giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này thì phải được cơ quan quản lý về xây dựng cấp tỉnh xác nhận công trình xây dựng tồn tại trước khi có quy hoạch xây dựng mà nay vẫn phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Trường hợp công trình đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì phần diện tích công trình không phù hợp với giấy tờ phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng kiểm tra, xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ không ảnh hưởng đến an toàn công trình và phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Trường hợp chủ sở hữu công trình xây dựng không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu công trình theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, phải có văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng công trình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Đối với dự án có nhiều hạng mục công trình được thể hiện trong quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định đầu tư dự án, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do cơ quan có thẩm quyền cấp, quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết, giấy phép xây dựng nếu chủ đầu tư có nhu cầu và có đủ điều kiện thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng hạng mục công trình hoặc từng phần diện tích của hạng mục công trình đó.

1. Chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng

Chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng mà vốn để trồng rừng, tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng rừng hoặc tiền nộp cho Nhà nước khi được giao rừng có thu tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và có một trong các giấy tờ sau đây thì được chứng nhận quyền sở hữu:

1. Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này mà trong đó xác định Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để trồng rừng sản xuất;

2. Giấy tờ về giao rừng sản xuất là rừng trồng;

3. Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế đối với rừng sản xuất là rừng trồng đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật;

4. Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng đã có hiệu lực pháp luật;

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này mà đã trồng rừng sản xuất bằng vốn của mình thì phải được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;

6. Đối với tổ chức trong nước thực hiện dự án trồng rừng sản xuất bằng nguồn vốn không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy chứng nhận đầu tư để trồng rừng sản xuất theo quy định của pháp luật về đầu tư;

7. Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án trồng rừng sản xuất thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư để trồng rừng sản xuất theo quy định của pháp luật về đầu tư;

8.Trường hợp chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này, phải có văn bản thỏa thuận của người sử dụng đất cho phép sử dụng đất để trồng rừng đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1. Chứng nhận quyền sở hữu cây lâu năm

Chủ sở hữu cây lâu năm được chứng nhận quyền sở hữu khi có một trong các giấy tờ sau:

1. Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này mà trong đó xác định Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để trồng cây lâu năm phù hợp với mục đích sử dụng đất ghi trên giấy tờ đó;

2. Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế đối với cây lâu năm đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định;

3. Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu cây lâu năm đã có hiệu lực pháp luật;

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này thì phải được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;

5. Đối với tổ chức trong nước thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép đầu tư để trồng cây lâu năm theo quy định của pháp luật về đầu tư;

6. Trường hợp chủ sở hữu cây lâu năm không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này, phải có văn bản thỏa thuận của người sử dụng đất cho phép sử dụng đất để trồng cây lâu năm đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

7. Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể loại cây lâu năm được chứng nhận quyền sở hữu.

1. Tài sản gắn liền với đất không được chứng nhận quyền sở hữu khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Tài sản gắn liền với đất không được chứng nhận quyền sở hữu khi thuộc một trong các trường hợp sau:

1. Tài sản gắn liền với đất mà thửa đất có tài sản đó không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này;

2. Nhà ở hoặc công trình xây dựng khác được xây dựng tạm thời trong thời gian xây dựng công trình chính hoặc xây dựng bằng vật liệu tranh tre, nứa, lá, đất; công trình phụ trợ nằm ngoài phạm vi công trình chính và để phục vụ cho việc quản lý, sử dụng, vận hành công trình chính;

3. Tài sản gắn liền với đất đã có thông báo hoặc quyết định giải tỏa, phá dỡ hoặc đã có thông báo, quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

4. Nhà ở, công trình được xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng; xây dựng lấn, chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử văn hóa đã xếp hạng; tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ sau thời điểm quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà tài sản được tạo lập đó không phù hợp với quy hoạch được duyệt tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở theo quy định tại Điều 31 và Điều 32 của Nghị định này có giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng.

5. Tài sản thuộc sở hữu của Nhà nước, trừ trường hợp tài sản đã được xác định là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp theo hướng dẫn của Bộ Tài chính;

6. Tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sở hữu theo quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định này;

7. Tài sản tạo lập do chuyển mục đích sử dụng đất trái phép.

**Chương VI**

**GIÁ ĐẤT**

**Mục 1**

**PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

1. Phương pháp định giá đất

**Phương án 1** *(gộp phương pháp chiết trừ vào phương pháp so sánh; giữ phương pháp thặng dư nhưng giảm giả định, quy định chặt chẽ chi phí):*

1. Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng hoặc gần tương đồng về vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, kích thước mặt tiền, chiều cao, độ sâu của công trình được phép xây dựng, hệ số sử dụng đất, tính pháp lý về quyền sử dụng đất và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đất nông nghiệp không thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm khi có tối thiểu 03 thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại khu vực có thửa đất cần định giá (sau đây gọi là khu vực định giá) hoặc khu vực lân cận với khu vực định giá trong khoảng thời gian 01 năm đến thời điểm định giá đất.

Đối với trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì phải thực hiện việc loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị tài sản gắn liền với đất) trước khi đưa vào so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

Đối với trường hợp không có thửa đất so sánh có tính tương đồng mà phải sử dụng thửa đất so sánh gần tương đồng để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá thì thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác biệt ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào thông tin giá đất thị trường và tình hình thực tế tại địa phương quy định các yếu tố khác biệt cần điều chỉnh và mức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với từng loại đất để xây dựng bảng giá đất và định giá đất cụ thể.

2. Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá đất tính bằng thương số giữa mức thu nhập ròng thu được bình quân một năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm trước đó tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh.

Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nông nghiệp đang sử dụng và có thu nhập từ việc sử dụng đất. Thu nhập ròng được xác định bằng bình quân tổng thu nhập của thửa đất cần định giá trừ đi bình quân tổng chi phí để tạo ra thu nhập trong khoảng thời gian 03 năm đối với đất nông nghiệp và 05 năm đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở.

Đối với trường hợp thửa đất cần định giá không xác định được thu nhập ròng thì phải phân tích mức thu nhập ròng bình quân của tối thiểu 03 thửa đất cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng hoặc gần tương đồng về vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực định giá hoặc tại khu vực lân cận với khu vực định giá để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

3. Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đối với khu đất, thửa đất thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng để sử dụng đất hiệu quả cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí đầu tư phát triển ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển ước tính của bất động sản.

Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất phải đầu tư kết cấu hạ tầng, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng trước khi tạo ra được doanh thu phát triển ước tính của bất động sản.

Việc xác định chi phí ước tính của bất động sản được căn cứ vào đơn giá, suất vốn đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm ban hành thì xác định theo mức chi phí thực tế phổ biến của các dự án tương tự ở khu vực liền kề hoặc khu vực lân cận.

Doanh thu phát triển ước tính của bất động sản được xác định tương ứng với chi phí ước tính phát triển bất động sản.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào thông tin giá đất thị trường, đặc điểm của khu đất, thửa đất cần định giá và tình hình thực tế tại địa phương quy định về thời gian đầu tư kết cấu hạ tầng, công trình xây dựng gắn liền với đất, lợi nhuận của nhà đầu tư và việc nghiệm thu, quyết toán chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng; thời gian tính doanh thu và xu hướng biến động giá đất trên thị trường để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư.

4. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định bằng mức chênh lệch giữa giá thị trường của thửa đất chuẩn tại thời điểm định giá (theo chỉ số biến động giá đất thị trường hoặc giá đất thị trường qua điều tra, khảo sát) với giá của thửa đất chuẩn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất cụ thể đối với các khu vực đã xây dựng bảng giá đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

**Phương án 2** *(bỏ phương pháp thặng dư, gộp vào phương pháp so sánh)*:

1. Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng hoặc gần tương đồng về vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, kích thước mặt tiền, chiều cao, độ sâu của công trình được phép xây dựng, hệ số sử dụng đất, tính pháp lý về quyền sử dụng đất và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đất nông nghiệp không thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm khi có tối thiểu 03 thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại khu vực có thửa đất cần định giá (sau đây gọi là khu vực định giá) hoặc khu vực lân cận với khu vực định giá trong khoảng thời gian 01 năm đến thời điểm định giá đất.

Đối với trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì phải thực hiện việc loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị tài sản gắn liền với đất) trước khi đưa vào so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

Đối với trường hợp không có thửa đất so sánh có tính tương đồng mà phải sử dụng thửa đất so sánh gần tương đồng để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá thì thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác biệt ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào thông tin giá đất thị trường và tình hình thực tế tại địa phương quy định các yếu tố khác biệt cần điều chỉnh và mức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với từng loại đất; quy định về thời gian, áp dụng suất vốn, đơn giá đầu tư kết cấu hạ tầng, lợi nhuận của nhà đầu tư và việc nghiệm thu, quyết toán chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng đối với khu đất, thửa đất cần định giá mà người sử dụng đất phải đầu tư kết cấu hạ tầng để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

2. Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá đất tính bằng thương số giữa mức thu nhập ròng thu được bình quân một năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm trước đó tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh.

Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nông nghiệp đang sử dụng và có thu nhập từ việc sử dụng đất. Thu nhập ròng được xác định bằng bình quân tổng thu nhập của thửa đất cần định giá trừ đi bình quân tổng chi phí để tạo ra thu nhập trong khoảng thời gian 03 năm đối với đất nông nghiệp và 05 năm đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở.

Đối với trường hợp thửa đất cần định giá không xác định được thu nhập ròng thì phải phân tích mức thu nhập ròng bình quân của tối thiểu 03 thửa đất cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng hoặc gần tương đồng về vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực định giá hoặc tại khu vực lân cận với khu vực định giá để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

3. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định bằng mức chênh lệch giữa giá thị trường của thửa đất chuẩn tại thời điểm định giá (theo chỉ số biến động giá đất thị trường hoặc giá đất thị trường qua điều tra, khảo sát) với giá của thửa đất chuẩn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất cụ thể đối với các khu vực đã xây dựng bảng giá đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

1. Yêu cầu về thông tin trong áp dụng phương pháp định giá đất

1. Các thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất được xác định từ chi phí, thu nhập của thửa đất trong cơ sở dữ liệu giá đất, trên sàn giao dịch bất động sản, qua điều tra khảo sát phải bảo đảm khách quan, trung thực, có độ chính xác và tin cậy cao.

Trường hợp tại khu vực định giá đất không đủ thông tin thì có thể thu thập thông tin tại khu vực lân cận gần nhất với khu đất, thửa đất cần định giá.

2. Khi áp dụng các phương pháp định giá đất phải ưu tiên lựa chọn các thông tin quy định tại Khoản 1 Điều này tại khu vực định giá đất và tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá đất.

1. Lựa chọn phương pháp định giá đất

Căn cứ vào các thông tin đã thu thập được, nội dung và điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại Điều 4 của Nghị định này để lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp. Trường hợp thu thập được đầy đủ thông tin để có thể áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập hoặc phương pháp thặng dư thì áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp làm phương pháp chủ yếu để xác định giá đất.

**Mục 2**

**CĂN CỨ, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÂY DỰNG**

**BẢNG GIÁ ĐẤT**

1. Căn cứ xây dựng bảng giá đất

Việc xây dựng bảng giá đất phải căn cứ vào nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 132 của Luật Đất đai, phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 4 của Nghị định này; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất.

1. Nội dung bảng giá đất

1. Bảng giá đất xây dựng theo phạm vi địa giới hành chính cấp tỉnh, theo vị trí đất đối với khu vực chưa có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất; theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn đối với khu vực đã có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất.

2. Quy định giá các loại đất trong bảng giá đất:

a) Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất chuyên trồng lúa, đất trồng lúa còn lại và đất trồng cây hàng năm khác;

b) Bảng giá đất trồng cây lâu năm;

c) Bảng giá đất rừng sản xuất;

d) Bảng giá đất chăn nuôi tập trung;

đ) Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản;

e) Bảng giá đất làm muối;

g) Bảng giá đất ở tại nông thôn;

h) Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

i) Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

k) Bảng giá đất ở tại đô thị;

l) Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;

m) Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị.

Ngoài các bảng giá đất quy định tại Khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ban hành chi tiết bảng giá các loại đất theo phân loại đất quy định tại Điều 11 của Luật Đất đai phù hợp với thực tế tại địa phương.

3. Quy định giá đất trong bảng giá đất đối với một số loại đất khác:

a) Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất và căn cứ phương pháp định giá đất để quy định mức giá đất;

b) Đối với các loại đất nông nghiệp khác, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất để quy định mức giá đất;

c) Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh hoặc giá đất ở đối với đất trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất để quy định mức giá đất;

d) Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng bảng giá đất nuôi trồng thủy sản; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất phi nông nghiệp tại khu vực lân cận quy định, quyết định để quy định mức giá đất.

4. Đối với đất chưa sử dụng, khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ phương pháp định giá đất và giá của loại đất cùng mục đích sử dụng đã được giao đất, cho thuê đất tại khu vực lân cận để quy định mức giá đất.

5. Bảng giá đất được sử dụng làm căn cứ để áp dụng trong các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 133 của Luật Đất đai.

1. Trình tự, thủ tục xây dựng bảng giá đất

1. Trình tự xây dựng bảng giá đất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Xác định loại đất, vị trí đất, vùng giá trị, thửa đất chuẩn tại từng xã, phường, thị trấn;

b) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;

c) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin giá đất thị trường; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất;

d) Xây dựng bảng giá đất và Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;

đ) Tổ chức lấy ý kiến về dự thảo bảng giá đất;

e) Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất;

g) Thẩm định dự thảo bảng giá đất;

h) Trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất;

i) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành bảng giá đất.

2. Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất gồm có:

a) Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;

b) Dự thảo bảng giá đất;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;

3. Hồ sơ xây dựng bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gồm có:

a) Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;

b) Dự thảo bảng giá đất;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;

d) Văn bản thẩm định bảng giá đất;

4. Hồ sơ xây dựng bảng giá đất trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua gồm:

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Dự thảo bảng giá đất;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

5. Việc thẩm định bảng giá đất do Hội đồng thẩm định bảng giá đất thực hiện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất bao gồm các thành phần sau:

a) Đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng;

b) Đại diện lãnh đạo Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp và Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện); đại diện Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp tỉnh; đại diện Hiệp hội bất động sản cấp tỉnh.

c) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng bảng giá đất trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất xem xét, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua và quyết định ban hành bảng giá đất định kỳ hàng năm và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm.

**Mục 3**

**XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT THEO VỊ TRÍ ĐẤT**

1. Xác định vị trí đất

1. Tiêu chí xác định vị trí đất

a) Đối với nhóm đất nông nghiệp: Vị trí đất được xác định căn cứ vào: Năng suất, sản lượng cây trồng vật nuôi; điều kiện kết cấu hạ tầng; các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách từ nơi cư trú của người sử dụng đất đến nơi sản xuất; khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm; đặc điểm sử dụng đất.

b) Đối với nhóm đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố và căn cứ vào: Điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực.

c) Phân loại vị trí đất:

- Vị trí 1: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất.

- Các vị trí tiếp theo: là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

2. Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất.

3. Kiểm tra, hiệu chỉnh vị trí đất

a) Kiểm tra, rà soát kết quả phân vị trí đất của từng nhóm đất theo các tiêu chí đã xác định.

b) Hiệu chỉnh, hoàn thiện mô tả vị trí đất của từng nhóm đất theo kết quả kiểm tra, rà soát.

1. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường

1. Thông tin giá đất thị trường được thu thập trong cơ sở dữ liệu giá đất, trên sàn giao dịch bất động sản đối với các loại đất có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất. Đối với địa phương chưa xây dựng được cơ sở dữ liệu về giá đất thì tổ chức thực hiện việc điều tra, khảo sát giá đất thị trường tại các xã, phường, thị trấn thông qua người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với đất nông nghiệp tại khu vực không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập, chi phí để tạo ra thu nhập của thửa đất để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập.

2. Thống kê, tổng hợp giá đất thị trường theo từng vị trí đất tại các xã, phường, thị trấn.

1. Xây dựng giá đất trong bảng giá đất theo vị trí đất

1. Mức giá của các vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất.

Đối với các vị trí đất không có thông tin về giá đất thị trường thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất đã được xác định, áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại.

2. Phân tích, lựa chọn các yếu tố cụ thể ảnh hưởng đến giá đất và xây dựng hệ số điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

a) Phân tích, lựa chọn các yếu tố cụ thể ảnh hưởng đến giá đất cho các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp.

b) Phân tích, lựa chọn các yếu tố cụ thể ảnh hưởng đến giá đất cho các loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp.

Việc lựa chọn các yếu tố cụ thể ảnh hưởng đến giá đất được thực hiện trên cơ sở phân tích, đánh giá kết quả điều tra điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý sử dụng đất và giá đất thị trường.

c) Xây dựng hệ số điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá của các thửa đất cụ thể làm căn cứ xác định giá của từng thửa đất theo vị trí đất trong bảng giá đất.

3. Kiểm tra, điều chỉnh giá đất theo vị trí đất, hệ số điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, sự phù hợp với mức giá của các vị trí đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường.

**Mục 4**

**XÂY DỰNG THEO VÙNG GIÁ TRỊ ĐẤT, THỬA ĐẤT CHUẨN**

1. Thiết lập vùng giá trị

1. Tiêu chí thiết lập vùng giá trị

a) Đối với nhóm đất nông nghiệp: Vùng giá trị được xác định căn cứ vào: Năng suất, sản lượng cây trồng vật nuôi; điều kiện kết cấu hạ tầng; các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách từ nơi cư trú của người sử dụng đất đến nơi sản xuất; khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm; đặc điểm sử dụng đất.

b) Đối với nhóm đất phi nông nghiệp: Vùng giá trị được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố và căn cứ vào: Điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại.

Đối với các loại đất có số lượng thửa đất không đủ thiết lập vùng giá trị đất và phân bố không tập trung thì không thực hiện phân vùng giá trị và không thực hiện định giá đất cụ thể theo thửa đất chuẩn.

2. Xác định vùng giá trị đất

a) Xác định ranh giới, đánh số thứ tự các vùng giá trị theo từng nhóm đất và biểu thị trên bản đồ địa chính (dạng số).

b) Tổng hợp, thống kê thửa đất theo mục đích sử dụng của từng vùng giá trị.

3. Kiểm tra, hiệu chỉnh vùng giá trị đất

a) Kiểm tra, rà soát kết quả xác định ranh giới các vùng giá trị của từng nhóm đất theo các tiêu chí đã xác định.

b) Hiệu chỉnh, hoàn thiện ranh giới các vùng giá trị của từng nhóm đất theo kết quả kiểm tra, rà soát.

1. Lựa chọn thửa đất chuẩn và xác định giá của thửa đất chuẩn

1. Lựa chọn thửa đất chuẩn

a) Xây dựng tiêu chí lựa chọn thửa đất chuẩn: Các tiêu chí lựa chọn thửa chuẩn được phân tích và lựa chọn riêng cho từng địa bàn thực hiện dự án bảo đảm tính đại diện cho vùng giá trị, mức độ ổn định của thửa đất.

b) Lựa chọn thửa đất chuẩn cho từng loại đất theo từng vùng giá trị cho từng địa bàn thực hiện dự án:

- Phân tích, đánh giá các đặc tính về quy mô diện tích, hình thể, kích thước cho các thửa đất trong từng vùng giá trị.

- Lựa chọn thửa đất chuẩn đại diện cho từng loại đất theo từng vùng giá trị trên cơ sở các đặc tính về quy mô diện tích, hình thể, kích thước mang tính đại diện cho các thửa đất trong khu vực. Trường hợp trong vùng giá trị không thể lựa chọn được thửa đất chuẩn làm đại diện (do các thửa đất trong vùng giá trị có các đặc tính riêng khác biệt lớn) thì giả định một thửa đất có đặc tính chung (hình thể, quy mô, kích thước) đại diện cho vùng giá trị làm thửa đất chuẩn.

c) Phân tích, đánh giá, hiệu chỉnh kết quả lựa chọn thửa đất chuẩn.

- Phân tích, đánh giá chi tiết từng thửa đất chuẩn đã được lựa chọn theo thực tế số lượng thửa đất tại các vùng giá trị.

- Hiệu chỉnh số lượng thửa đất chuẩn, thay đổi thửa đất chuẩn của mỗi vùng giá trị dựa trên kết quả phân tích, đánh giá chi tiết từng thửa đất chuẩn đã được lựa chọn và quy mô số lượng thửa đất của vùng giá trị.

d) Lập báo cáo kết quả lựa chọn thửa đất chuẩn cho từng địa bàn thực hiện dự án.

2. Điều tra và định giá thửa đất chuẩn

a) Điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường để định giá thửa đất chuẩn theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 của Nghị định này.

b) Kiểm tra, rà soát mức độ đầy đủ, chính xác thông tin về giá đất thị trường đối với loại đất có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trúng đấu giá quyền sử dụng đất; thu nhập và chi phí đối với thửa đất đang cho thu nhập.

c) Định giá thửa đất chuẩn theo các phương pháp định giá đất quy định tại Điều 4 của Nghị định này.

d) Kiểm tra, điều chỉnh giá thửa đất chuẩn để đảm bảo phù hợp với giá đất thị trường.

1. Xác định các yếu tố cụ thể ảnh hưởng đến giá đất và lập bảng tỷ lệ so sánh

1. Phân tích, lựa chọn các yếu tố cụ thể ảnh hưởng đến giá đất

a) Phân tích, lựa chọn các yếu tố cụ thể ảnh hưởng đến giá đất cho các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp.

b) Phân tích, lựa chọn các yếu tố cụ thể ảnh hưởng đến giá đất cho các loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp.

Việc lựa chọn các yếu tố cụ thể ảnh hưởng đến giá đất được thực hiện trên cơ sở phân tích, đánh giá kết quả điều tra điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý sử dụng đất và giá đất thị trường kết hợp với phương pháp chuyên gia.

2. Lập bảng tỷ lệ so sánh

a) Lập bảng tỷ lệ so sánh giữa giá của từng thửa đất cụ thể so với giá của thửa đất chuẩn theo từng yếu tố cụ thể ảnh hưởng đến giá đất trong vùng giá trị cho các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp.

b) Lập bảng tỷ lệ so sánh giữa giá của từng thửa đất cụ thể so với giá của thửa đất chuẩn theo từng yếu tố cụ thể ảnh hưởng đến giá đất trong khu vực có đặc điểm tương đồng cho các loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp.

Việc lập bảng tỷ lệ so sánh giữa giá của từng thửa đất cụ thể so với giá của thửa đất chuẩn theo từng yếu tố cụ thể ảnh hưởng đến giá đất trong vùng giá trị được thực hiện trên cơ sở phân tích, đánh giá kết quả điều tra điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý sử dụng đất và giá đất thị trường kết hợp với phương pháp chuyên gia.

1. Tính toán giá của thửa đất cụ thể theo thửa đất chuẩn

a) Tính toán giá của thửa đất cụ thể đối với nhóm đất nông nghiệp: Căn cứ đặc tính của thửa đất và giá của thửa đất chuẩn, áp dụng tỷ lệ trong bảng tỷ lệ so sánh giá đất để tính giá của từng thửa đất cụ thể cho từng loại đất trong nhóm đất nông nghiệp.

b) Tính toán giá của thửa đất cụ thể đối với nhóm đất phi nông nghiệp: Căn cứ đặc tính của thửa đất và giá của thửa đất chuẩn, áp dụng tỷ lệ trong bảng tỷ lệ so sánh giá đất để tính giá của từng thửa đất cụ thể cho từng loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp.

1. Rà soát, kiểm tra, hiệu chỉnh kết quả xác định giá của thửa đất cụ thể theo thửa đất chuẩn và cập nhật vào cơ sở dữ liệu giá đất

1. Rà soát, kiểm tra tính hợp lý của giá thửa đất cụ thể: Kiểm chứng mức chênh lệch giá đất giữa các thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng trong từng vùng giá trị; kiểm chứng mức chênh lệch giá đất các thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng giữa các vùng giá trị; hiệu chỉnh giá thửa đất cụ thể của từng thửa đất.

2. Cập nhật hệ thống giá đất cụ thể của từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn vào cơ sở dữ liệu giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai.

**Mục 5**

**THẨM ĐỊNH BẢNG GIÁ ĐẤT**

1. Hội đồng thẩm định bảng giá đất

1. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất để thẩm định dự thảo bảng giá đất tại địa phương.

2. Thành phần Hội đồng thẩm định bảng giá đất theo quy định tại Khoản 4 Điều 166 của Luật Đất đai.

Chuyên gia về giá đất tham gia Hội đồng là người có tối thiểu 05 năm kinh nghiệm làm việc một trong các lĩnh vực tài chính đất đai, quản lý giá, quản lý đất đai, thẩm định giá.

3. Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng.

a) Đối với hội đồng thẩm định giá do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm chủ tịch hội đồng: Thành phần Tổ giúp việc của Hội đồng bao gồm lãnh đạo cấp Phòng và chuyên viên của Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế, các cơ quan có liên quan và do đại diện của Sở Tài chính làm Tổ trưởng.

b) Đối với hội đồng thẩm định giá do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện làm chủ tịch hội đồng; Thành phần Tổ giúp việc của Hội đồng bao gồm lãnh đạo cấp Phòng và chuyên viên của Phòng Tài chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi Cục thuế, các cơ quan có liên quan và do đại diện của Phòng Tài chính làm Tổ trưởng.

1. Hồ sơ đề nghị thẩm định dự thảo bảng giá đất

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi Hồ sơ đề nghị thẩm định dự thảo bảng giá đất đến Thường trực Hội đồng thẩm định bảng giá đất. Hồ sơ đề nghị thẩm định dự thảo bảng giá đất bao gồm:

1. Văn bản đề nghị thẩm định dự thảo bảng giá đất;

2. Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất; dự thảo bảng giá đất và báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 10 nghị định này;

3. Văn bản tổng hợp ý kiến tham gia của các Sở, ngành, cơ quan liên quan;

4. Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

1. Thẩm định dự thảo bảng giá đất

1. Nội dung, tiêu chí thẩm định dự thảo bảng giá đất:

a) Thẩm định việc xác định vị trí đất, vùng giá trị, thửa đất chuẩn theo các tiêu chí quy định tại Khoản 1 Điều 10, Khoản 1 Điều 13 của Nghị định này.

b) Thẩm định việc áp dụng nguyên tắc định giá đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 132 của Luật Đất đai;

c) Thẩm định việc áp dụng các phương pháp định giá đất theo quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 4 của Nghị định này;

d) Thẩm định nội dung đánh giá tác động của dự thảo bảng giá đất đến tình hình kinh tế - xã hội, việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

2. Hội đồng thẩm định bảng giá đất tiến hành tổ chức các phiên họp. Tại Phiên họp thẩm định đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất được thuê để thực hiện việc điều tra giá đất thị trường, xây dựng bảng giá đất có trách nhiệm giải trình trước Hội đồng về các nội dung của dự thảo bảng giá đất khi được yêu cầu.

3. Căn cứ Biên bản cuộc họp thẩm định, Chủ tịch Hội đồng ký văn bản thẩm định bảng giá đất theo hình thức thông báo kết quả thẩm định bảng giá đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để hoàn thiện hồ sơ xây dựng bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Thời hạn thẩm định và ban hành văn bản thẩm định bảng giá đất tối đa không quá 12 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ Hồ sơ đề nghị thẩm định dự thảo bảng giá đất. Trường hợp cần thiết kéo dài thời gian thẩm định thì thời hạn kéo dài thêm tối đa không quá 05 ngày làm việc.

5. Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định bảng giá đất chịu trách nhiệm chuẩn bị các nội dung theo phân công để đề xuất, báo cáo Hội đồng thẩm định bảng giá đất xem xét tại phiên họp thẩm định dự thảo bảng giá đất.

1. Quy định ổn định giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính trong một số trường hợp

1. Đối với các trường hợp tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh áp dụng bảng giá đất tại thời điểm tính thuế và giữ ổn định trong 5 năm.

2. Đối với trường hợp tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi Nhà nước cho thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh áp dụng bảng giá đất tại thời điểm tính tiền thuê đất và quyết định tỷ lệ đơn giá cho thuê đất theo nguyên tắc mức thu tiền thuê đất hàng năm áp dụng cho kỳ ổn định 5 năm tiếp theo và không vượt quá 20% mức thu đang áp dụng.

**Mục 6**

**ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ**

1. Căn cứ định giá đất cụ thể

Căn cứ nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai và phương pháp định giá đất quy định tại Điều 4 của Nghị định này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể.

1. Nội dung định giá đất cụ thể

1. Giá đất cụ thể quyết định theo từng mục đích sử dụng đất, diện tích đất được xác định trong hồ sơ giao đất, cho thuê đất, cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, phương án đấu giá quyền sử dụng đất, dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Giá đất cụ thể được áp dụng trong các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 134 của Luật Đất đai.

1. Trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 4 của Nghị định này

1. Thời điểm xác định, quyết định phê duyệt giá đất cụ thể

a) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất thì giá đất cụ thể được xác định đồng thời trong quá trình lập, thẩm định thủ tục giao đất, cho thuê đất và được phê duyệt đồng thời với quyết định giao đất, cho thuê đất;

b) Đối với trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép gia hạn sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất thì giá đất cụ thể được xác định đồng thời trong quá trình lập, thẩm định thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép gia hạn sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức sử dụng và phê duyệt đồng thời với quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép gia hạn sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất;

c) Đối với trường hợp xác định giá đất để tính thu nghĩa vụ tài chính bổ sung khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết thì giá đất cụ thể được xác định đồng thời trong quá trình lập, thẩm định thủ tục cho phép điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết và được phê duyệt cùng ngày với quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết;

d) Đối với trường hợp xác định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thì giá đất cụ thể được xác định đồng thời trong quá trình khảo sát, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và được phê duyệt đồng thời với quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

đ) Đối với trường hợp xác định giá đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước thì giá đất cụ thể được xác định đồng thời trong quá trình lập, thẩm định thủ tục xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa và được phê duyệt đồng thời với quyết định công bố giá trị doanh nghiệp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước;

e) Giá đất được xác định và phê duyệt không quá 06 tháng trước thời điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trình tự thực hiện xác định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định sau đây:

a) Xác định mục đích định giá đất cụ thể;

b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất;

c) Xây dựng phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;

d) Thẩm định phương án giá đất;

đ) Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định;

e) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất.

3. Hồ sơ xác định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định gồm có:

a) Tờ trình về phương án giá đất;

b) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;

c) Văn bản thẩm định phương án giá đất.

4. Việc thẩm định phương án giá đất do Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất.

theo quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai.

1. Trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể đối với các trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 4 Điều 4 của Nghị định này

1. Thời điểm xác định, quyết định phê duyệt giá đất cụ thể

Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm căn cứ vào thông tin địa chính, thông tin giá đất trong bảng giá đất để xác định và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt.

2. Trình tự thực hiện xác định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định sau đây:

a) Xác định mục đích định giá đất cụ thể;

b) Xác định giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất tại vị trí khu đất;

c) Xây dựng phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;

d) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất.

3. Hồ sơ xác định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định gồm có:

a) Tờ trình về phương án giá đất;

b) Dữ liệu về giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất.

1. Lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể

1. Căn cứ vào nhu cầu định giá đất cụ thể tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt và tổ chức thực hiện kế hoạch đã được phê duyệt.

2. Việc lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại Điều 4 của Nghị định này thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

1. Hội đồng thẩm định giá đất

1. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất theo hình thức Hội đồng cố định hoặc Hội đồng theo vụ việc để thẩm định dự thảo phương án giá đất tại địa phương.

2. Thành phần Hội đồng thẩm định giá đất theo quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai.

Đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất tham gia Hội đồng là người đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất theo quy định và không thuộc tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất được thuê để định giá đất cụ thể.

Chuyên gia về giá đất tham gia Hội đồng phải là người có tối thiểu 05 năm kinh nghiệm làm việc một trong các lĩnh vực tài chính đất đai, quản lý giá, quản lý đất đai, thẩm định giá.

3. Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng.

a) Đối với hội đồng thẩm định giá do chủ tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm chủ tịch hội đồng: Thành phần Tổ giúp việc của Hội đồng bao gồm lãnh đạo cấp Phòng và chuyên viên của Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế, các cơ quan có liên quan và do đại diện của Sở Tài chính làm Tổ trưởng.

b) Đối với hội đồng thẩm định giá do chủ tịch ủy ban nhân dân cấp huyện làm chủ tịch hội đồng; Thành phần Tổ giúp việc của Hội đồng bao gồm lãnh đạo cấp Phòng và chuyên viên của Phòng Tài chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi Cục thuế, các cơ quan có liên quan và do đại diện của Phòng Tài chính làm Tổ trưởng.

1. Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất đến Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất. Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất bao gồm:

1. Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất.

2. Tờ trình về phương án giá đất; dự thảo phương án giá đất và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 30 của Nghị định này;

3. Văn bản tổng hợp ý kiến tham gia của các Sở, ngành, cơ quan liên quan (nếu có);

4. Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

1. Tiêu chí, nội dung thẩm định phương án giá đất

1. Nội dung, tiêu chí thẩm định phương án giá đất:

a) Thẩm định việc áp dụng nguyên tắc định giá đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 129 của Luật Đất đai trong xây dựng phương án giá đất;

b) Thẩm định việc áp dụng các phương pháp định giá đất theo quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 4 của Nghị định này trong phương án giá đất;

c) Thẩm định sự phù hợp của các thông tin thu thập được về thửa đất khảo sát; của phương án giá đất đề xuất so với giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất được thuê để thực hiện việc xác định giá đất của thửa đất cần định giá (nếu có) có trách nhiệm giải trình trước Hội đồng về phương án giá đất và kết quả xác định giá đất khi được yêu cầu.

3. Căn cứ Biên bản cuộc họp thẩm định, Chủ tịch Hội đồng ký hoặc Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất ký thừa ủy quyền văn bản thẩm định phương án giá đất theo hình thức thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

4. Thời hạn thẩm định và ban hành văn bản thẩm định phương án giá đất tối đa không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất. Trường hợp hồ sơ phức tạp cần thiết kéo dài thời gian thẩm định thì thời gian kéo dài thêm tối đa không quá 05 ngày làm việc.

5. Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất chịu trách nhiệm chuẩn bị các nội dung theo phân công để đề xuất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất xem xét tại phiên họp thẩm định phương án giá đất.

1. Nguyên tắc hoạt động tư vấn xác định giá đất

Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất khi thực hiện tư vấn xác định giá đất phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

1. Thực hiện đúng các nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, nội dung khi xây dựng bảng giá đất và định giá đất cụ thể;

2. Độc lập, trung thực, khách quan;

3. Thực hiện nghĩa vụ quy định tại Khoản 2 Điều 133 của Luật Đất đai.

1. Điều kiện hoạt động của tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất

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

a) Có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc thẩm định giá hoặc tư vấn định giá bất động sản;

b) Có ít nhất 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Cá nhân chỉ được hành nghề tư vấn xác định giá đất trong tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Có Chứng chỉ định giá đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Có Thẻ thẩm định viên về giá và Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học bồi dưỡng về định giá đất theo chương trình bồi dưỡng về định giá đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

3. Cá nhân được cấp Chứng chỉ định giá đất phải có đủ các điều kiện sau:

a) Có trình độ từ đại học trở lên thuộc các chuyên ngành về quản lý đất đai, địa chính, bất động sản, vật giá, thẩm định giá, kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, ngân hàng, kinh tế - kỹ thuật, kỹ thuật, luật;

b) Có thời gian công tác thực tế theo chuyên ngành đào tạo từ 36 (ba mươi sáu) tháng trở lên sau khi có bằng tốt nghiệp chuyên ngành quy định tại điểm a Khoản này tính đến ngày nộp hồ sơ đề nghị cấp Chứng chỉ định giá đất;

c) Có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học bồi dưỡng về định giá đất theo chương trình bồi dưỡng về định giá đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

1. Trách nhiệm của các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

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

a) Hướng dẫn phương pháp định giá đất; việc xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể; hoạt động tư vấn xác định giá đất; xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; lập bản đồ giá đất;

b) Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm trong việc xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể tại địa phương; áp dụng bảng giá đất và giá đất cụ thể và hoạt động tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật;

c) Ban hành chương trình bồi dưỡng về pháp luật đất đai và định giá đất;

d) Xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về giá đất trong hệ thống thông tin đất đai.

2. Bộ Tài chính có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn nội dung thẩm định bảng giá đất, định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất.

3. Bộ Xây dựng có trách nhiệm:

a) Quy định suất vốn đầu tư hạ tầng, đơn giá xây dựng các công trình để tính chi phí đầu tư khi áp dụng phương pháp thặng dư;

b) Hướng xây việc nghiệm thu và quản hạ tầng do chủ đầu tư xây dựng khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Tổ chức xây dựng, điều chỉnh, ban hành bảng giá đất; quyết định giá đất cụ thể; quy định hệ số điều chỉnh giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất quy định tại Khoản 3 Điều 132 của Luật Đất đai.

b) Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về giá đất tại địa phương; giải quyết các vướng mắc phát sinh về giá đất theo thẩm quyền;

c) Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm về quản lý giá đất và hoạt động tư vấn xác định giá đất tại địa phương;

d) Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu về giá đất tại địa phương, lập bản đồ giá đất theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

đ) Tổ chức theo dõi, công giá đất phổ biến trên thị trường, công bố chỉ số biến động giá đất thị trường theo quý, năm;

e) Hàng năm, báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về tình hình thực hiện các quy định của pháp luật về giá đất tại địa phương.

5. Kinh phí để tổ chức xây dựng, điều chỉnh, bảng giá đất; định giá đất cụ thể; theo dõi, cập nhật giá đất tại địa phương, công bố chỉ số biến động giá đất thị trường; xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất và lập bản đồ giá đất được bố trí từ ngân sách nhà nước.

1. Xử lý một số vấn đề phát sinh sau khi Nghị định này có hiệu lực thi hành

1. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành cho giai đoạn 2020-2024 theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. Giá đất cụ thể đã được Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân tiếp tục xem xét, quyết định; không áp dụng theo quy định của Nghị định này.

**Chương VII**

**XÂY DỰNG, QUẢN LÝ, VẬN HÀNH, KHAI THÁC HỆ THỐNG THÔNG TIN, CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI**

**Mục 1**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

1. Nguyên tắc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Được xây dựng và quản lý tập trung, thống nhất từ trung ương đến địa phương, có tính mở, có tính kế thừa, phục vụ kịp thời cho công tác quản lý nhà nước, hỗ trợ cho người dân và doanh nghiệp và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.

2. Đảm bảo công khai, minh bạch, đơn giản và dễ tiếp cận.

3. Tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn về công nghệ thông tin và tiêu chuẩn, quy chuẩn trong lĩnh vực đất đai.

4. Phù hợp với Khung Kiến trúc Chính phủ điện tử Việt Nam, Kiến trúc Chính phủ điện tử ngành tài nguyên và môi trường, Kiến trúc chính quyền điện tử cấp tỉnh.

5. Thông tin, dữ liệu về đất đai được thu thập, chuẩn hóa, cập nhật thường xuyên, đảm bảo tính đầy đủ, tính pháp lý, chính xác, kịp thời và được lưu trữ theo quy định của pháp luật.

6. Việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai phải đảm bảo theo quy định tại Nghị định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

1. Đảm bảo kinh phí để xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin đất đai

1. Kinh phí ngân sách nhà nước cấp:

a) Ngân sách trung ương đảm bảo cho các hoạt động quản lý, xây dựng, nâng cấp, duy trì vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương thực hiện.

b) Ngân sách địa phương đảm bảo cho các hoạt động quản lý, xây dựng, nâng cấp, duy trì, vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai do địa phương thực hiện, ưu tiên dành 10% tổng số thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm để thực hiện, trường hợp không đủ kinh phí so với yêu cầu thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định hỗ trợ.

2. Nguồn khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

3. Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, phân bổ nguồn vốn đầu tư để xây dựng, nâng cấp hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Bộ Tài chính tổng hợp, phân bổ nguồn kinh phí thường xuyên cho việc quản lý, bảo trì, duy trì, vận hành hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

5. Nhà nước khuyến khích đầu tư theo từ hình thức đối tác công tư để các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác sử dụng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai.

**Mục 2**

**XÂY DỰNG HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI**

1. Yêu cầu đối với hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thiết kế, xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng tập trung, thống nhất trên phạm vi cả nước, phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, thực hiện giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai, tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số; tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn về công nghệ thông tin và tiêu chuẩn, quy chuẩn trong lĩnh vực đất đai; bảo đảm an toàn, an ninh, bảo mật.

2. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được kết nối, chia sẻ dữ liệu với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương có liên quan đến lĩnh vực đất đai; Cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai cho các cơ quan Đảng, Nhà nước và các tổ chức, cá nhân có nhu cầu theo quy định của pháp luật.

3. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai gồm các thành phần:

a) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đất đai phục vụ cho việc xây dựng, truyền đưa, thu thập, xử lý, lưu trữ và trao đổi thông tin dữ liệu đất đai;

b) Hệ thống phần mềm hệ điều hành, phần mềm hệ thống và phần mềm ứng dụng để xây dựng, quản trị, vận hành, khai thác, kết nối, chia sẻ hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai;

c) Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai bao gồm cơ sở dữ liệu đất đai do địa phương xây dựng và cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương xây dựng, được kết nối thành một hệ thống tập trung, thống nhất, tạo nền tảng dữ liệu để quản lý nguồn lực đất đai, phục vụ triển khai, vận hành Chính phủ điện tử, Chính quyền điện tử, đô thị thông minh hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số.

4. Việc xây dựng và duy trì vận hành hệ thống thông tin đất đai bao gồm các hoạt động:

a) Thiết lập, nâng cấp, duy trì hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin;

b) Xây dựng, nâng cấp phần mềm của hệ thống thông tin đất đai;

c) Xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai;

d) Lưu trữ, bảo mật, bảo đảm an toàn thông tin cho hệ thống thông tin đất đai;

đ) Đào tạo, tập huấn, bồi dưỡng nâng cao năng lực cán bộ, công chức, viên chức và người lao động;

e) Triển khai, vận hành thử nghiệm, hiệu chỉnh hệ thống thông tin đất đai;

g) Các hoạt động thanh kiểm tra về cập nhật và kết nối cơ sở dữ liệu;

h) Các hoạt động khác theo quy định của pháp luật.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể lộ trình, kế hoạch xây dựng hệ thống thông tin đất đai tập trung, thống nhất phù hợp với điều kiện, nhu cầu thực tế, ưu tiên phát triển trước đối với các dịch vụ có quy mô quốc gia.

1. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của hệ thống thông tin đất đai

1. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin của hệ thống thông tin đất đai

Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin bao gồm tập hợp thiết bị máy chủ, máy trạm, thiết bị kết nối mạng, hệ thống đường truyền, thiết bị bảo đảm an ninh an toàn, thiết bị lưu trữ, thiết bị ngoại vi và các thiết bị khác được thiết kế tổng thể chung cho toàn bộ hệ thống để triển khai từ trung ương đến địa phương, đảm bảo việc truyền dẫn dữ liệu được thực hiện thông qua nền tảng chia sẻ, tích hợp dữ liệu Bộ Tài nguyên và Môi trường (LGSP) và nền tảng chia sẻ, tích hợp dữ liệu quốc gia (NGSP) và tuân theo quy định về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước và sẵn sàng để chia sẻ cho các hệ thống khác.

Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đảm bảo việc cập nhật, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai ở trung ương và địa phương.

2. Phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

a) Phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bao gồm các nhóm phần mềm hệ điều hành, phần mềm hệ thống và phần mềm ứng dụng.

b) Phần mềm hệ thống thông tin quốc gia về đất đai phải đảm bảo tính thống nhất về quy trình nghiệp vụ, khai thác, quản lý và vận hành; đảm bảo tính thống nhất về thông tin dữ liệu; đảm bảo tính an toàn và bảo mật của toàn bộ hệ thống; đảm bảo tính thống nhất về chia sẻ, khai thác, kết nối thông tin dữ liệu đất đai giữa các bộ, ngành tại trung ương và tại các địa phương.

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định các yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Cơ sở dữ liệu đất đai địa phương bao gồm:

a) Cơ sở dữ liệu văn bản quy phạm pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền ban hành của địa phương (được liên kết, trích xuất từ cơ sở dữ liệu quốc gia về pháp luật hoặc hệ thống công báo điện tử của địa phương);

b) Cơ sở dữ liệu địa chính của địa phương;

c) Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương;

d) Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai và kiểm kê theo chuyên đề của địa phương;

đ) Cơ sở dữ liệu giá đất của địa phương;

e) Cơ sở dữ liệu điều tra cơ bản về đất đai và điều tra theo chuyên đề của địa phương;

g) Cơ sở dữ liệu thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của địa phương;

h) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai do địa phương xây dựng.

2. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia về đất đai bao gồm:

a) Cơ sở dữ liệu văn bản quy phạm pháp luật về đất đai (được liên kết, trích xuất từ cơ sở dữ liệu quốc gia về pháp luật);

b) Cơ sở dữ liệu địa chính của trung ương và dữ liệu tổng hợp, trích chọn từ cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương;

c) Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và dữ liệu tổng hợp, trích chọn từ cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương;

d) Cơ sở dữ liệu điều tra cơ bản về đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội và dữ liệu tổng hợp, trích chọn từ cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương;

đ) Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội và thống kê, kiểm kê đất đai theo chuyên đề và dữ liệu tổng hợp, trích chọn từ cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương;

e) Cơ sở dữ liệu về giá đất của trung ương và dữ liệu tổng hợp, trích chọn từ cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương;

g) Cơ sở dữ liệu thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của trung ương và dữ liệu tổng hợp, trích chọn từ cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương;

h) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai do trung ương xây dựng.

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định thành phần, nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin của các cơ sở dữ liệu đất đai tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

1. Thu thập tài liệu để xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Tài liệu thu thập để xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai phải bảo đảm tính pháp lý, đầy đủ, chính xác, trung thực, khoa học, khách quan và có kế thừa.

2. Tài liệu để xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai:

a) Các loại tài liệu để xây dựng, cập nhật dữ liệu không gian gồm: bản đồ địa chính; bản đồ hiện trạng sử dụng đất; bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bản đồ giá đất; bản đồ điều tra cơ bản về đất đai; bản đồ chuyên đề và các loại tài liệu đo đạc khác đã sử dụng để đăng ký, cấp Giấy chứng nhận;

b) Các loại tài liệu để xây dựng, cập nhật dữ liệu thuộc tính gồm: các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai; hồ sơ địa chính, hồ sơ thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai; kết quả thống kê, kiểm kê đất đai; kết quả lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; kết quả điều tra, xây dựng giá đất; kết quả điều tra, đánh giá đất đai; hồ sơ thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; tài liệu của các Bộ, ngành, địa phương có liên quan đến lĩnh vực đất đai và các tài liệu khác có liên quan;

c) Các loại tài liệu để xây dựng, cập nhật dữ liệu hồ sơ quét gồm các loại giấy tờ có tính pháp lý về đất đai và các loại tài liệu khác có liên quan.

3. Việc thu thập tài liệu để xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai quy định tại khoản 2 Điều này phải được thực hiện theo các quy định, quy chuẩn kỹ thuật, định mức kinh tế - kỹ thuật của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

1. Xây dựng và cập nhật cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai phải đảm bảo tính pháp lý, đầy đủ, chính xác, được liên kết, tích hợp, đồng bộ và thống nhất với nhau.

2. Việc cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai phải được thực hiện thường xuyên, kịp thời, đảm bảo tính pháp lý, chính xác, đầy đủ ngay trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính về đất đai; đối với các dữ liệu không gắn với việc thực hiện thủ tục hành chính thì sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phải cập nhật ngay vào cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Tài liệu để xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Nghị định này.

4. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Điều này.

1. Xử lý thông tin, dữ liệu

1. Trước khi xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai phải tiến hành xử lý thông tin, dữ liệu đầu vào để đảm bảo tính chính xác, khách quan, thống nhất theo quy định sau:

a) Kiểm tra, đánh giá tính đầy đủ, khách quan và khả năng kế thừa của thông tin, dữ liệu trong quá trình thu thập thông tin, dữ liệu;

b) Kiểm tra, đánh giá về cơ sở pháp lý, mức độ tin cậy của thông tin, dữ liệu;

c) Tổng hợp, sắp xếp, phân loại thông tin, dữ liệu phù hợp với quy định;

d) Chuẩn hóa thông tin dữ liệu theo quy định kỹ thuật về cơ sở dữ liệu đất đai;

đ) Thống nhất các bảng mã danh mục dùng chung của cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia.

2. Đối với thông tin, dữ liệu được cập nhật từ cơ sở dữ liệu chuyên ngành thì cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu chuyên ngành có trách nhiệm đảm bảo về tính đầy đủ, chính xác, kịp thời và khách quan của thông tin, dữ liệu.

1. Điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng hệ thống thông tin đất đai

1. Điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động về xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, xây dựng phần mềm của hệ thống thông tin đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

2. Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp được hoạt động xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có chức năng xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đối với các tổ chức sự nghiệp của Nhà nước;

b) Có ít nhất 10 cá nhân đối với hoạt động xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cấp huyện, có ít nhất 15 cá nhân đối với hoạt động xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cấp tỉnh, cấp quốc gia đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này;

c) Có hạ tầng, thiết bị công nghệ phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Cá nhân được hành nghề xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trong tổ chức hoạt động xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;

b) Có trình độ từ đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành về quản lý đất đai, địa chính, trắc địa bản đồ, công nghệ thông tin và các chuyên ngành khác có liên quan đến cơ sở dữ liệu đất đai;

c) Có thời gian công tác trong lĩnh vực quản lý tài nguyên đất hoặc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai từ 24 tháng trở lên.

4. Phạm vi hoạt động xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai bao gồm xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cấp huyện, cấp tỉnh và cấp quốc gia.

5. Quy trình thẩm định, đánh giá điều kiện, năng lực của tổ chức xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai như sau:

a) Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp gửi hồ sơ về Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định năng lực; hồ sơ đề nghị thẩm định gồm có:

- Văn bản về nội dung, khối lượng nhiệm vụ xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai dự kiến thực hiện;

- Bản sao quyết định thành lập, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong lĩnh vực công nghệ thông tin, đo đạc bản đồ địa chính và quản lý đất đai; giấy phép hoạt động đo đạc bản đồ địa chính;

- Danh mục và số lượng các loại thiết bị công nghệ của đơn vị được sử dụng để xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai;

- Danh sách cán bộ đăng ký tham gia thực hiện, trong đó thể hiện trình độ và chuyên môn đào tạo, chứng chỉ đào tạo về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và kinh nghiệm công tác của từng người;

- Danh mục dự án, công trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đã, đang thực hiện hoặc tham gia thực hiện (nếu có).

b) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thành việc thẩm định và thông báo kết quả cho tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp.

**Mục 3**

**QUẢN LÝ, VẬN HÀNH, KHAI THÁC VÀ SỬ DỤNG HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI**

1. Nội dung quản lý nhà nước đối với hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

1. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế, chính sách về xây dựng, quản lý, khai thác, sử dụng hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; hướng dẫn chi tiết các nội dung cung cấp, thu thập, cập nhật, xử lý, lưu trữ, bảo quản, khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu về đất đai.

2. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

3. Cấp và giao quyền truy cập cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có nhu cầu khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định.

4. Quản lý việc xây dựng, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm phục vụ cho việc quản lý, duy trì, vận hành, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

5. Quản lý các hoạt động dịch vụ trong việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

6. Hợp tác quốc tế trong xây dựng, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

1. Các hình thức khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai

1. Việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai phải tuân thủ quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin và các pháp luật khác có liên quan.

2. Việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai thông qua các hình thức:

a) Cổng thông tin đất đai; Cổng dịch vụ công quốc gia; Cổng dịch vụ công Bộ Tài nguyên và Môi trường; Cổng dịch vụ công cấp tỉnh;

b) Trực tiếp tại trụ sở cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai hoặc Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính;

c) Các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

3. Việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai thuộc lĩnh vực quốc phòng, an ninh phải có ý kiến thống nhất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai hợp lệ, cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai có văn bản gửi Bộ Quốc phòng, Bộ Công an xin ý kiến về việc cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai thuộc lĩnh vực quốc phòng, an ninh. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có ý kiến bằng văn bản đối với việc cung cấp thông tin, dữ liệu nêu trên.

1. Trình tự, thủ tục cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai

1. Việc nộp văn bản, phiếu yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai được thực hiện theo một trong các phương thức sau:

a) Nộp điện tử thông qua Cổng thông tin đất đai; Cổng dịch vụ công quốc gia; Cổng dịch vụ công Bộ Tài nguyên và Môi trường; Cổng dịch vụ công cấp tỉnh;

b) Nộp trực tiếp tới cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai;

c) Gửi thông qua các hình thức điện tử khác theo quy định của pháp luật tới cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai.

2. Cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai tiếp nhận, xử lý và thông báo phí và chi phí cho tổ chức, cá nhân. Trường hợp từ chối cung cấp dữ liệu thì phải nêu rõ lý do và trả lời cho tổ chức, cá nhân biết.

3. Sau khi tổ chức, cá nhân thực hiện nộp phí và chi phí, cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai thực hiện cung cấp dữ liệu đất đai theo yêu cầu.

4. Thời gian cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai thực hiện theo quy định sau:

a) Đối với thông tin, dữ liệu có sẵn trong cơ sở dữ liệu đất đai thì cung cấp ngay trong ngày làm việc; trường hợp nhận được yêu cầu sau 15 giờ thì cung cấp vào ngày làm việc tiếp theo;

b) Đối với thông tin, dữ liệu không có sẵn trong cơ sở dữ liệu đất đai thì chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu hợp lệ cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai phải thực hiện cung cấp thông tin, dữ liệu hoặc gửi thông báo về việc gia hạn thời gian cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai.

Trường hợp cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai cần thêm thời gian để xem xét, tìm kiếm, tập hợp, tổng hợp, phân tích hoặc lấy ý kiến của các cơ quan, đơn vị có liên quan thì có thể gia hạn nhưng tối đa không quá 10 ngày làm việc;

c) Trường hợp cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai và tổ chức, cá nhân có thỏa thuận riêng về việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai thì thời gian cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai được xác định theo thỏa thuận.

1. Những trường hợp không cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai

1. Thông tin, dữ liệu đất đai thuộc bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật. Khi thông tin thuộc bí mật nhà nước được giải mật thì công dân được tiếp cận theo quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin và quy định của Nghị định này.

2. Những thông tin, dữ liệu đất đai gây nguy hại đến lợi ích của Nhà nước, ảnh hưởng xấu đến quốc phòng, an ninh quốc gia, quan hệ quốc tế, trật tự, an toàn xã hội mà pháp luật quy định.

3. Văn bản, phiếu yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu không hợp lệ theo quy định sau khi đã được cơ quan cung cấp dịch vụ hướng dẫn; văn bản yêu cầu không có chữ ký, con dấu của người đại diện theo pháp luật của pháp nhân, của tổ chức không có tư cách pháp nhân theo quy định; phiếu yêu cầu không có chữ ký, tên và địa chỉ cụ thể của cá nhân yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu.

4. Thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được sự đồng ý của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đó, trừ trường hợp phục vụ hoạt động điều tra, xác minh xử lý hành vi vi phạm pháp luật và phục vụ công tác quản lý nhà nước của cơ quan có thẩm quyền.

5. Tổ chức, cá nhân yêu cầu cung cấp thông tin không thực hiện nộp phí và chi phí cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định.

1. Phí và chi phí phải trả cho việc cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai

1. Phí và chi phí phải trả cho việc cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai bao gồm các khoản sau:

a) Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai;

b) Chi phí cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai gồm: chi phí thực tế cho việc tổng hợp thông tin, dữ liệu, in ấn, sao chụp và gửi hồ sơ, tài liệu (nếu có).

2. Việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai dưới đây thì không phải trả phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai:

a) Các thông tin, dữ liệu được đăng công khai trên mạng internet, cổng thông tin đất đai bao gồm: thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, kết quả thống kê, kiểm kê đất đai đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt; bảng giá đất đã được công bố; thông tin về các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai; các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;

b) Các trường hợp cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai cho các cơ quan của Trung ươngĐảng, Quốc hội, Chính phủ, Văn phòng Chủ tịch nước, Tòa án nhân dân và Viện kiểm sát nhân dân, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân các cấp; cho các mục đích quốc phòng, an ninh**,** giải quyết khiếu nại, tố cáo; trong tình trạng khẩn cấp theo quy định của pháp luật về ban bố tình trạng khẩn cấp.

3. Việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai theo yêu cầu thì phải trả phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này và chi phí cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai.

4. Cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai được thực hiện thu phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai và chi phí cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định.

5. Đối với các loại phí đã được quy định thì thực hiện theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí; chi phí cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin.

6. Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai đối với các hoạt động do cơ quan trung ương thực hiện theo quy định của pháp luật; hướng dẫn xác định giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định của pháp luật về giá.

1. Cơ quan, tổ chức, cá nhân cung cấp dữ liệu đất đai

1. Cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai ở trung ương là Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai ở địa phương là Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực cung cấp các dịch vụ giá trị gia tăng từ cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định của Nghị định này và các pháp luật khác có liên quan.

1. Chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai

1. Thông tin, dữ liệu đất đai được Bộ Tài nguyên và Môi trường chia sẻ với các Bộ, ngành và địa phương phục vụ quản lý nhà nước và giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

2. Việc chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai thực hiện theo mô hình được quy định tại Khung Kiến trúc Chính phủ điện tử Việt Nam, thông qua các dịch vụ trên nền tảng chia sẻ, tích hợp dữ liệu các Bộ, ngành, cấp tỉnh (LGSP), Trục liên thông văn bản quốc gia và nền tảng chia sẻ, tích hợp dữ liệu quốc gia (NGSP). Các tiêu chuẩn kỹ thuật dịch vụ chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai thực hiện theo quy định về kết nối của cơ sở dữ liệu quốc gia với các hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu khác.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì thực hiện quản lý, kết nối, chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai trong cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; phối hợp với các Bộ, ngành và địa phương thống nhất về nội dung thông tin, dữ liệu trong cơ sở dữ liệu đất đai để kết nối, chia sẻ phục vụ công tác quản lý nhà nước.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì thực hiện quản lý, kết nối, chia sẻ dữ liệu số trong cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương; phối hợp với các sở, ban, ngành ở địa phương thống nhất về nội dung thông tin, dữ liệu trong cơ sở dữ liệu đất đai để kết nối, chia sẻ.

1. Công bố thông tin, dữ liệu đất đai

1. Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai có trách nhiệm công bố công khai thường xuyên trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường và trang thông tin điện tử của Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai các thông tin, dữ liệu sau đây:

a) Danh mục các thông tin, dữ liệu thuộc cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia;

b) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, kết quả thống kê, kiểm kê đất đai đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt; giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, bảng giá đất đã được công bố; thông tin về các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai; các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai thường xuyên trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường các thông tin, dữ liệu sau đây:

a) Danh mục các thông tin, dữ liệu đất đai thuộc cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương;

b) Thông tin về kết quả thống kê, kiểm kê đất đai, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; bảng giá đất đã được công bố; thông tin về các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai; các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai.

3. Các trường hợp thông tin, dữ liệu đất đai không được công bố công khai gồm: nghị quyết, quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bản đồ và các số liệu, tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với công trình quan trọng liên quan đến quốc phòng, an ninh khu vực biên giới, vùng biển, hải đảo, năng lượng quốc gia không công bố hoặc chưa công bố theo quy định về bảo vệ bí mật Nhà nước.

1. Bảo đảm an toàn thông tin, dữ liệu đất đai

1. Cơ quan quản lý hệ thống thông tin đất đai phải có các biện pháp bảo đảm an toàn thông tin, dữ liệu đất đai theo quy định pháp luật về bảo đảm an toàn hệ thống thông tin theo cấp độ, an ninh mạng và các pháp luật khác có liên quan.

2. Cơ sở dữ liệu đất đai phải được sao lưu vào các thiết bị lưu trữ dữ liệu để lưu theo định kỳ hàng tuần, hàng tháng, hàng năm nhằm phòng tránh trường hợp sai hỏng, mất dữ liệu trong quá trình quản lý, sử dụng.

Dữ liệu sao lưu hàng tuần phải được lưu giữ tối thiểu trong 03 tháng; sao lưu hàng tháng phải được lưu giữ tối thiểu trong 01 năm; sao lưu hàng năm phải được lưu giữ vĩnh viễn và dữ liệu sao lưu được lưu trữ ít nhất tại hai địa điểm.

3. Dữ liệu đất đai phải được lưu trữ theo quy định của Chính phủ về quản lý tài liệu lưu trữ điện tử.

1. Chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai

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

2. Cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan theo dõi, phát hiện những nguy cơ mất an toàn thông tin để kịp thời xử lý.

3. Cán bộ, công chức, nhân viên thực hiện cập nhật, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai được cấp quyền truy cập và cập nhật trong từng thành phần dữ liệu, bảo đảm việc quản lý chặt chẽ đối với quyền truy cập, cập nhật thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai.

4. Danh mục tài liệu mật về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về Bảo vệ bí mật nhà nước.

**Mục 4**

**TRÁCH NHIỆM XÂY DỰNG, QUẢN LÝ, VẬN HÀNH HỆ THỐNG THÔNG TIN QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI**

1. Trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường

1. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan ban hành các quy định các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của hệ thống thông tin đất đai.

2. Tổ chức xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; cập nhật kết quả điều tra cơ bản và các dữ liệu, thông tin có liên quan đến đất đai của các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan vào cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; tích hợp, quản lý, duy trì, vận hành, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia và sử dụng thống nhất trên phạm vi cả nước.

3. Tổ chức thực hiện dịch vụ công điện tử trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật.

4. Thanh tra, kiểm tra việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin đất đai.

5. Xây dựng các báo cáo tổng hợp, định kỳ công bố các thông tin cơ bản trong cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia theo quy định.

6. Đảm bảo an toàn, an ninh và bảo mật thông tin cho hệ thống thông tin đất đai do trung ương thực hiện.

7. Xây dựng, kiện toàn, đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia.

8. Hướng dẫn, hỗ trợ kỹ thuật cho các địa phương sử dụng hệ thống thông tin đất đai quốc gia để quản lý cơ sở dữ liệu đất đai của địa phương.

9. Quy định cụ thể về quản trị và phân quyền truy cập vào cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; quy định mã định danh thửa đất và lộ trình triển khai để đảm bảo thống nhất quản lý trên toàn quốc.

10. Tổ chức thực hiện việc bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia.

1. Trách nhiệm của các Bộ, cơ quan ngang Bộ khác

1. Cung cấp kết quả điều tra cơ bản và các dữ liệu, thông tin liên quan đến đất đai cho Bộ Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu hoặc các nội dung biến động so với kết quả đã nghiệm thu để cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia.

2. Phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc kết nối, chia sẻ dữ liệu số từ các cơ sở dữ liệu chuyên ngành có liên quan đến lĩnh vực đất đai do mình quản lý với cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia, cụ thể:

a) Bộ Xây dựng kết nối, chia sẻ dữ liệu số về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng; thông tin về nhà ở;

b) Bộ Tài chính kết nối, chia sẻ dữ liệu số về thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai; tài sản công gắn liền với đất;

c) Bộ Công an kết nối, chia sẻ dữ liệu số từ cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư;

d) Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn kết nối, chia sẻ dữ liệu số về quy hoạch vùng sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đối với 03 loại rừng;

đ) Bộ Tư pháp phối hợp với Bộ Tài Nguyên và Môi trường chỉ đạo, hướng dẫn việc kết nối, chia sẻ dữ liệu số về công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản, giấy tờ liên quan đến lĩnh vực đất đai;

e) Thanh tra Chính phủ kết nối, chia sẻ dữ liệu số về công tác thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và phòng, chống tham nhũng thuộc phạm vi quản lý nhà nước của mình liên quan đến lĩnh vực đất đai;

g) Các Bộ, ngành khác theo chức năng, nhiệm vụ được giao kết nối, chia sẻ dữ liệu số liên quan đến đất đai.

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Ban hành các văn bản quy định và thực hiện xây dựng, quản lý, duy trì, vận hành, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương theo thẩm quyền.

2. Căn cứ điều kiện thực tế tại địa phương để quy định cụ thể thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai điện tử nhưng không quá thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai theo quy định của Chính phủ. Thời gian người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu đăng ký đất đai điện tử thực hiện nộp nghĩa vụ tài chính và nộp bản chính các giấy tờ quy định tại Điều 10 của Nghị định này không tính vào thời gian giải quyết thủ tục.

3. Ban hành Quy chế phối hợp giữa Văn phòng đăng ký đất đai với các cơ quan, tổ chức có liên quan trong thực hiện giải quyết thủ tục đăng ký đất đai điện tử theo quy định của pháp luật về đất đai; tổ chức thực hiện dịch vụ công điện tử trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật.

4. Chỉ đạo thực hiện và kiểm tra việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng hệ thống thông tin đất đai ở địa phương và tích hợp vào cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia.

5. Xây dựng, kiện toàn, kiện toàn, đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương.

6. Đảm bảo an toàn, an ninh và bảo mật thông tin cho hệ thống thông tin đất đai do địa phương thực hiện.

7. Quy định cụ thể về quản trị và phân quyền truy cập vào cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương.

8. Xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai tại địa phương; Quyết định về giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai; Ban hành giá cung cấp dịch vụ công theo yêu cầu về thời gian và địa điểm trả kết quả của người có yêu cầu đăng ký đất đai điện tử.

9. Chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện một số nhiệm vụ sau:

a) Lập kế hoạch, dự án, thiết kế kỹ thuật - dự toán xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

b) Tổ chức việc xây dựng, nâng cấp, quản lý, duy trì, vận hành, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương và tích hợp, cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia;

c) Định kỳ công bố các thông tin cơ bản về đất đai theo quy định;

d) Tổng hợp báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo định kỳ và đột xuất về hệ thống thông tin đất đai do địa phương thực hiện.

10. Chỉ đạo các Sở, ngành có liên quan phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu chuyên ngành có liên quan đến lĩnh vực đất đai với cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương.

1. Trách nhiệm, quyền hạn của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai

1. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai:

a) Thực hiện đầy đủ các trách nhiệm theo quy định của pháp luật về tiếp cận thông tin và quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước;

b) Bảo đảm cho tổ chức, cá nhân truy cập thuận tiện; có công cụ tìm kiếm dữ liệu thường xuyên được nâng cấp, cải tiến theo hướng thân thiện với người dùng, dễ sử dụng và chính xác;

c) Bảo đảm khuôn dạng dữ liệu theo quy định kỹ thuật để dễ dàng tải xuống, hiển thị nhanh chóng và in ấn bằng các phương tiện điện tử phổ biến;

d) Hỗ trợ tổ chức, cá nhân truy cập hệ thống thông tin đất đai;

đ) Bảo đảm tính chính xác, thống nhất về nội dung, cập nhật thường xuyên và kịp thời của dữ liệu trong hệ thống thông tin đất đai;

e) Quy định thời hạn tồn tại trực tuyến của từng loại thông tin;

g) Trường hợp tạm ngừng cung cấp dữ liệu, dịch vụ có liên quan trên môi trường mạng thì phải có trách nhiệm thông báo công khai trước 07 ngày làm việc, trừ trường hợp bất khả kháng;

h) Cơ quan, tổ chức cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai có hành vi bị nghiêm cấm theo quy định của pháp luật Tiếp cận thông tin mà gây thiệt hại thì cơ quan, tổ chức cung cấp dữ liệu đất đai phải bồi thường thiệt hại, cá nhân có hành vi vi phạm có trách nhiệm hoàn trả theo quy định của pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền được từ chối yêu cầu về cung cấp thông tin, dữ liệu nếu trái với quy định của Nghị định này và các pháp luật khác có liên quan.

1. Trách nhiệm, quyền hạn của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai

1. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai:

a) Không được cung cấp cho bên thứ ba dữ liệu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp cho mình để khai thác, sử dụng đối với các thông tin, dữ liệu mật, hạn chế tiếp cận theo quy định của pháp luật;

b) Thông báo kịp thời cho cơ quan cung cấp dữ liệu đất đai về những sai sót của thông tin, dữ liệu đã cung cấp;

c) Truy cập đúng địa chỉ, mã khoá; không được làm lộ địa chỉ, mã khoá truy cập đã được cấp, khi bị mất quyền truy cập cần báo ngay cho cơ quan quản lý hệ thống thông tin đất đai kịp thời xử lý;

d) Khai thác dữ liệu trong phạm vi được cấp, sử dụng dữ liệu đúng mục đích, không xâm nhập trái phép cơ sở dữ liệu đất đai;

đ) Không được thay đổi, xóa, huỷ, sao chép, tiết lộ, hiển thị, di chuyển trái phép một phần hoặc toàn bộ dữ liệu; không được tạo ra hoặc phát tán chương trình, phần mềm làm rối loạn, thay đổi, phá hoại hệ thống thông tin đất đai.

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định tại điểm c, d, đ, e, g, m khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai để cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai trước khi thực hiện ký kết hợp đồng, văn bản hoặc công chứng, chứng thực liên quan đến việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

3. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện khai thác thông tin, dữ liệu về đất đai, tài sản gắn liền với đất trong cơ sở dữ liệu đất đai trước khi thực hiện ký kết hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

4. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền khiếu nại, tố cáo theo quy định của pháp luật khi bị vi phạm quyền khai thác, sử dụng thông tin của mình.

**Chương VIII**

**CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT**

**Mục 1**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

1. Cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê, đất thuê lại trả tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cấp Giấy chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất đã được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật nếu đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Người thuê tài sản phải sử dụng tài sản trên đất theo mục đích đã được xác định trong quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất đã ký.

2. Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê hàng năm; thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp trả tiền thuê đất, thuê lại đất hàng năm và đã được cấp Giấy chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về quản lý và sử dụng tài sản nhà nước. Người thuê tài sản gắn liền với đất phải sử dụng đất đúng mục đích.

1. Quy định về chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất

1. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của doanh nghiệp đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã được vốn hóa vào vốn của doanh nghiệp, trừ trường hợp chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp.

2. Doanh nghiệp, các thành viên là chủ sở hữu doanh nghiệp khi chuyển nhượng vốn đầu tư phải xác định phần vốn là giá trị quyền sử dụng đất trong tổng giá trị vốn chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất do nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 của Luật đất đai có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 183 của Luật đất đai.

1. Quy định về điều kiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ

1. Hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất nếu được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động.

2. Tổ chức, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước mà không thuộc trường hợp được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này.

1. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê

1. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:

a) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;

b) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

c) Dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền quy định tại khoản 2 Điều này;

d) Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại khu vực không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức công bố công khai các khu vực được thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước khi tổ chức thực hiện các dự án đầu tư.

4. Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

1. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

1. Có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai;

2. Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

3. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp, phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 58 của Luật đất đai, Điều 13 và Điều 14 của Nghị định này.

1. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư không phải là dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư không phải là dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động sản và phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

1. Có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai;

2. Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) theo quy định sau đây:

a) Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư thì phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai đối với toàn bộ diện tích đất của dự án;

b) Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng một phần dự án đầu tư thì phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai đối với diện tích đất chuyển nhượng.

3. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 58 của Luật đất đai, Điều 13 và Điều 14 của Nghị định này và phải sử dụng đất đúng mục đích.

1. Việc sử dụng đất đối với trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp; cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước

1. Việc sử dụng đất đối với trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, trong đó có giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, trong đó có giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nhưng không thay đổi về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì không phải làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất;

b) Trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, trong đó có giá trị quyền sử dụng đất mà thay đổi về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, doanh nghiệp phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì thời hạn sử dụng đất theo thời hạn của dự án đầu tư nhưng không vượt quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai;

c) Trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần của Nhà nước tại doanh nghiệp thì việc xác định giá trị quyền sử dụng đất vào vốn hoặc cổ phần của Nhà nước được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp và pháp luật về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước.

Các trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp hoặc cổ phần của Nhà nước theo quy định tại điểm này phải xác định lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá đất cụ thể tại thời điểm chuyển nhượng. Việc mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp hoặc cổ phần thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp.

2. Việc quản lý, sử dụng đất khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp cổ phần hóa có trách nhiệm rà soát toàn bộ quỹ đất đang quản lý, sử dụng để lập phương án sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước và trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa.

Phương án sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa là thành phần hồ sơ khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án cổ phần hóa và được thực hiện công khai theo quy định của pháp luật;

b) Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu, doanh nghiệp cổ phần có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Đối với đất Nhà nước đã giao không thu tiền sử dụng đất cho doanh nghiệp nhà nước thì doanh nghiệp cổ phần phải chuyển sang thuê đất nếu thuộc trường hợp được nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật đất đai; doanh nghiệp cổ phần được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nếu thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Giá đất Nhà nước cho thuê đất, giao đất được xác định theo giá đất cụ thể tại thời điểm quyết định cho thuê đất, giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp cổ phần. Doanh nghiệp cổ phần có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

Đối với đất đã được Nhà nước cho doanh nghiệp nhà nước thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đất do doanh nghiệp nhà nước nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất thuê đã trả tiền thuê một lần cho Nhà nước thì doanh nghiệp cổ phần được tiếp tục thuê đất trong thời hạn thuê đất còn lại. Doanh nghiệp cổ phần có trách nhiệm thực hiện thủ tục thuê đất và ký lại hợp đồng thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu. Việc xử lý số tiền doanh nghiệp nhà nước đã nộp hoặc đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về cổ phần hóa.

Đối với đất đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, đất do doanh nghiệp nhà nước nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà nay thuộc trường hợp được thuê đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì khi cổ phần hóa, doanh nghiệp cổ phần phải chuyển sang thuê đất. Việc xử lý số tiền doanh nghiệp nhà nước đã nộp khi Nhà nước giao đất hoặc đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về cổ phần hóa.

Đối với đất đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, đất do doanh nghiệp nhà nước nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà nay thuộc trường hợp được giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì khi cổ phần hóa, doanh nghiệp cổ phần được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức đã giao;

c) Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước nhưng phải đảm bảo nguyên tắc giá đất để xác định giá trị quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại khoản 3 và điểm d khoản 4 Điều 114 của Luật đất đai.

Cơ quan có trách nhiệm xác định giá đất cụ thể để tính giá trị quyền sử dụng đất, tính giá thuê đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đăng công khai giá đất đã xác định trên Trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính ít nhất là 15 ngày trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Xử lý tồn tại đối với các trường hợp doanh nghiệp cổ phần hóa đang sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực nhưng chưa hoàn thành thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất theo quy định:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện kiểm tra, rà soát việc quản lý, sử dụng đất đai theo phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt để hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho doanh nghiệp cổ phần theo quy định.

Trường hợp phát hiện có vi phạm trong quản lý, sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thanh tra, kiểm tra để xử lý dứt điểm trước khi thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận cho doanh nghiệp cổ phần;

b) Doanh nghiệp cổ phần có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để được giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Việc xử lý nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và pháp luật về cổ phần hóa;

c) Các thủ tục đất đai quy định tại điểm a và điểm b khoản này phải được hoàn thành sau 180 ngày kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

4. Trường hợp doanh nghiệp nhà nước đã cổ phần hóa trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã xử lý quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức đã được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

1. Xử lý quyền sử dụng đất đang cho thuê, đang thế chấp khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đất đang cho thuê, thế chấp mà Nhà nước thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật đất đai thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan đến quyền sử dụng đất giữa các bên trong hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Đất đang cho thuê thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại các điểm a, b, c, d, g, h và i khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai thì hợp đồng thuê đất bị chấm dứt và việc thu hồi đất thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp bên cho thuê đất là người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất. Bên cho thuê đất phải bồi thường thiệt hại cho bên thuê đất theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Trường hợp bên thuê đất là người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất. Bên thuê đất phải bồi thường thiệt hại cho bên cho thuê đất theo quy định của pháp luật về dân sự;

c) Trường hợp người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai không phải là bên cho thuê đất hoặc bên thuê đất thì Nhà nước thu hồi đất và người gây ra hành vi vi phạm có trách nhiệm bồi thường cho bên bị thiệt hại theo quy định.

3. Khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, c, d, g, h và i khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai mà quyền sử dụng đất đó đang được thế chấp thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị chấm dứt; bên thế chấp phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận thế chấp theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật khác có liên quan.

4. Đất do người sử dụng đất là cá nhân cho thuê, thế chấp mà cá nhân đó chết nhưng không có người thừa kế thì Nhà nước thu hồi đất, Nhà nước có trách nhiệm giải quyết các quyền và nghĩa vụ có liên quan đến thửa đất theo quy định của pháp luật; hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp bị chấm dứt và quyền sử dụng đất được giải quyết như sau:

a) Trường hợp thuê đất thì bên thuê đất được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất đã ký kết;

b) Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất thì xử lý quyền sử dụng đất thế chấp theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm.

1. Sử dụng đất của tổ chức kinh tế do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư

Việc sử dụng đất của tổ chức kinh tế do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư được quy định như sau:

1. Tổ chức kinh tế sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất thuê của hộ gia đình, cá nhân, trừ đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp và không chuyển mục đích sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất và không phải chuyển sang thuê đất; thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai.

Trường hợp tổ chức kinh tế xin phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật đất đai thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, không phải chuyển sang thuê đất; thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai.

2. Tổ chức kinh tế sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân mà đất đó do hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê thu tiền một lần cho cả thời gian thuê, trừ đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp thì tổ chức kinh tế được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức thuê đất; thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai.

Trường hợp tổ chức kinh tế xin phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật đất đai thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức thuê đất, phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai.

3. Đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét gia hạn sử dụng đất và phải chuyển sang thuê đất theo quy định của pháp luật. Trình tự, thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 69 và Điều 79 của Nghị định này.

4. Tổ chức kinh tế sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để chuyển mục đích sử dụng sang thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì phải chuyển sang thuê đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Thời hạn thuê đất được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai.

1. Sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 43b của Nghị định này thì chế độ sử dụng đất khi chuyển mục đích được quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển sang sử dụng vào mục đích đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê hoặc dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng thì được sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích theo quy định;

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất ở được Nhà nước cho thuê, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang sử dụng vào mục đích đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê; đất xây dựng công trình sự nghiệp thì được sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và phải nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích (nếu có) theo quy định;

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước sang sử dụng vào mục đích đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê; đất xây dựng công trình sự nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích (nếu có) theo quy định;

d) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng trong nội bộ đất nông nghiệp là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được tiếp sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích (nếu có) theo quy định;

đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng trong nội bộ đất nông nghiệp là đất thuê, đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất thì được sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và phải nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích theo quy định.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất thì chế độ sử dụng đất khi chuyển mục đích được quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp không phải là đất thuê của Nhà nước sang đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thì được sử dụng theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích theo quy định;

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp là đất thuê của Nhà nước sang đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thì được sử dụng theo hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và phải nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích theo quy định;

c) Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật đất đai. Trường hợp không có dự án đầu tư thì thời hạn sử dụng đất là không quá 50 năm; đối với địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời hạn sử dụng đất là không quá 70 năm. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

1. Sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp do được bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trước ngày 01 tháng 10 năm 2009

Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được bồi thường, hỗ trợ bằng đất làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 4 của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ, Điều 30 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ mà sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 mới thực hiện việc giao đất theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì hộ gia đình, cá nhân đó được sử dụng đất ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất, kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp đã được xác định, không phải nộp tiền sử dụng đất khi được phép chuyển sang làm đất ở, được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

**Mục 2**

**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

1. Đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên

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.

Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sinh sống trong khu vực rừng sản xuất là rừng tự nhiên nơi chưa có tổ chức quản lý rừng mà có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng thì được Nhà nước giao đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên không thu tiền sử dụng đất để bảo vệ, phát triển rừng và được kết hợp khai thác các lợi ích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

2. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên và cộng đồng dân cư đã được Nhà nước giao đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất theo quy định.

1. Đất có mặt nước nội địa thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Việc sử dụng đất có mặt nước nội địa thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải tuân theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch tài nguyên nước đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện cho thuê đất có mặt nước nội địa đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp hoặc nông nghiệp kết hợp với mục đích phi nông nghiệp theo thẩm quyền quy định tại Điều 59 của Luật đất đai.

3. Người được cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều này phải bảo vệ môi trường, cảnh quan và không được làm ảnh hưởng đến mục đích chính của công trình sử dụng đất có mặt nước nội địa.

1. Đất có mặt nước chuyên dùng là hồ thủy điện, hồ thủy lợi

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định cho thuê đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi để kết hợp sử dụng với mục đích phi nông nghiệp, nuôi trồng, khai thác thủy sản theo thẩm quyền quy định tại Điều 59 của Luật đất đai.

2. Việc khai thác, sử dụng đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi vào mục đích phi nông nghiệp, nuôi trồng, khai thác thủy sản phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định và phải tuân theo quy định của các pháp luật khác có liên quan.

3. Thời hạn cho thuê đất có mặt nước chuyên dùng là hồ thủy điện, hồ thủy lợi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho thuê đất quyết định nhưng không quá 50 năm.

1. Đất có mặt nước ven biển

Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển thực hiện dự án lấn biển được thực hiện như sau:

1. Đối với dự án lấn biển bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, sau khi hoàn thành và được nghiệm thu theo quy định, nhà đầu tư dự án lấn biển phải bàn giao toàn bộ diện tích đất lấn biển, công trình xây dựng (nếu có) cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thực hiện giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án lấn biển bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư. Việc giao đất, cho thuê đất lấn biển đối với dự án lấn biển bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước được thực hiện như sau:

a) Trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

b) Trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu thì sau khi đã lựa chọn được nhà đầu tư thông qua đấu thầu, việc giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư và khoản 9 Điều 108 Nghị định số 31/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

c) Trường hợp lựa chọn nhà đầu tư không thuộc điểm a và điểm b khoản này thì việc giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

3. Sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao khu vực biển để lấn biển, nhà đầu tư dự án lấn biển quy định tại khoản 2 Điều này được giao đất, cho thuê đất lấn biển, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai; tiền sử dụng đất, tiền thuê đất lấn biển thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Khi định giá đất theo phương pháp thặng dư để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì các chi phí đầu tư lấn biển được tính vào tổng chi phí phát triển của bất động sản.

Chi phí đầu tư lấn biển gồm chi phí san lấp, lấn biển và chi phí khác để tạo quỹ đất. Việc xác định chi phí đầu tư lấn biển được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

1. Đất bãi bồi ven sông, ven biển

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm điều tra, khảo sát, theo dõi, đánh giá quỹ đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở để có kế hoạch khai thác, sử dụng.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định cho thuê đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở cho người có nhu cầu.

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc sử dụng đất bãi bồi ven sông, ven biển.

**Mục 3**

**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**

1. Đất xây dựng nhà chung cư

1. Đất xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích hỗn hợp để ở và làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ (sau đây gọi chung là nhà chung cư) bao gồm đất xây dựng khối nhà chung cư, đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư được giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất thuộc dự án theo quy định sau đây:

a) Đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư và đất xây dựng công trình hạ tầng do chủ đầu tư sử dụng để kinh doanh theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Đối với diện tích đất làm đường giao thông, các công trình hạ tầng khác phục vụ cho người dân ở cả trong và ngoài nhà chung cư mà chủ đầu tư không sử dụng để kinh doanh dịch vụ theo dự án đầu tư thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để quản lý, xây dựng công trình và không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; bàn giao cho địa phương quản lý đối với diện tích đất đó sau khi đã hoàn thành xây dựng theo dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền.

3. Quyền sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong các dự án xây dựng nhà chung cư để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là căn hộ) bao gồm diện tích đất xây dựng khối nhà chung cư, làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư nhưng để phục vụ trực tiếp cho nhà chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung trong dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và thiết kế mặt bằng công trình để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trong các hợp đồng mua bán nhà ở và bản vẽ hoàn công công trình để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua;

b) Quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này là quyền sử dụng chung theo phần không thể phân chia. Tỷ lệ phần quyền sử dụng đất được tính bằng tỷ lệ diện tích căn hộ chia cho tổng diện tích sàn của các căn hộ trong nhà chung cư. Việc sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất khu chung cư do đa số người chiếm tỷ lệ phần quyền sử dụng đất quyết định nhưng phải phục vụ lợi ích chung của cộng đồng và phù hợp với quy định của pháp luật;

c) Chủ sở hữu căn hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất sử dụng chung quy định tại điểm a khoản này theo thời hạn ổn định lâu dài; diện tích căn hộ được xác định theo hợp đồng mua bán căn hộ;

d) Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua căn hộ thì Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư quy định tại khoản 2 Điều này phải được chỉnh lý biến động để chuyển sang hình thức sử dụng đất chung đối với phần diện tích đất quy định tại điểm a khoản này.

Diện tích đất thuộc dự án phát triển nhà ở còn lại ngoài phần diện tích quy định tại điểm b khoản 2 và điểm a khoản này thuộc quyền sử dụng của chủ đầu tư; chủ đầu tư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

1. Đất quốc phòng, an ninh

1. Người sử dụng đất quốc phòng, an ninh được quy định như sau:

a) Các đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là người sử dụng đất đối với đất cho các đơn vị đóng quân trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này; đất làm căn cứ quân sự; đất làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; đất thuộc các khu vực mà Chính phủ giao nhiệm vụ riêng cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, bảo vệ và sử dụng;

b) Các đơn vị trực tiếp sử dụng đất là người sử dụng đất đối với đất làm ga, cảng quân sự; đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; đất làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi huỷ vũ khí; đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trại giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

c) Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Ban Chỉ huy quân sự huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; Công an tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Công an huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; Công an phường, thị trấn; đồn biên phòng là người sử dụng đất đối với đất xây dựng trụ sở.

2. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh phải được sử dụng đúng mục đích đã được xác định. Đối với diện tích đất không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thông báo cho đơn vị sử dụng đất để đưa đất vào sử dụng đúng mục đích; sau 12 tháng kể từ ngày được thông báo, nếu đơn vị sử dụng đất không khắc phục để đưa đất vào sử dụng đúng mục đích thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi để giao cho người khác sử dụng.

3. Đất do các đơn vị vũ trang nhân dân đang quản lý, sử dụng nhưng không thuộc quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được phê duyệt thì phải bàn giao cho địa phương quản lý và xử lý như sau:

a) Đối với diện tích đất đã bố trí cho hộ gia đình cán bộ, chiến sỹ thuộc đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng làm nhà ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b) Đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp do các doanh nghiệp quốc phòng, an ninh đang sử dụng thì phải chuyển sang hình thức thuê đất theo phương án sản xuất, kinh doanh đã được Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an phê duyệt;

c) Đối với diện tích đất không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất để giao, cho thuê sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết dứt điểm diện tích đất đang có tranh chấp để xác định người sử dụng đất.

1. Đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp

1. Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp theo thời hạn của dự án đầu tư.

Trường hợp thời hạn của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp thì doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp nhưng tổng thời hạn sử dụng đất không quá 70 năm và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với diện tích đất được gia hạn sử dụng.

2. Khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào hiện trạng các khu dân cư tại địa phương, nhu cầu nhà ở của người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, bố trí quỹ đất ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để xây dựng khu chung cư, các công trình văn hoá, xã hội, dịch vụ phục vụ đời sống của người lao động.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm tra, thanh tra và xử lý đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng so với tiến độ sử dụng đất đã giao kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất với doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng.

4. Trách nhiệm của doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp:

a) Khi ký hợp đồng cho thuê đất, cho thuê lại đất phải xác định cụ thể tiến độ sử dụng đất tương ứng với tiến độ thực hiện dự án đầu tư và biện pháp xử lý nếu bên thuê đất, bên thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ sử dụng đất đã giao kết trong hợp đồng;

b) Chịu trách nhiệm trước Nhà nước và pháp luật về việc quản lý sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp; có trách nhiệm kiểm tra, theo dõi, đôn đốc bên thuê đất, thuê lại đất đưa đất vào sử dụng theo đúng tiến độ đã giao kết trong hợp đồng;

c) Hàng năm, doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường và công bố công khai diện tích đất chưa cho thuê, cho thuê lại trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất và của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5. Trường hợp bên thuê đất, thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ đã giao kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất, trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại khoản 1 Điều 15 của Nghị định này thì doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp có trách nhiệm thực hiện như sau:

a) Yêu cầu bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện các biện pháp để đưa đất vào sử dụng hoặc có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất, thuê lại đất;

b) Lập danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất báo cáo Ban Quản lý các khu công nghiệp, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Bộ Tài nguyên và Môi trường. Các cơ quan nhận được báo cáo và doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp có trách nhiệm công bố công khai danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của cơ quan, đơn vị.

6. Trường hợp doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp đã thực hiện các quy định tại khoản 5 Điều này mà bên thuê đất, thuê lại đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ kết quả kiểm tra, kết luận thanh tra thực hiện việc thu hồi đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê đất, thuê lại đất và giao cho chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp. Trường hợp có nhà đầu tư có nhu cầu sử dụng đất thì chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp cho nhà đầu tư thuê đất, thuê lại đất đối với diện tích đất mà Nhà nước đã thu hồi.

Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp và bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

7. Đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất của chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại khoản 1 Điều 15 của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất đối với các trường hợp sau:

a) Không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng 36 tháng so với tiến độ sử dụng đất đã giao kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất;

b) Quá thời hạn 36 tháng kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp các bên không có giao kết về tiến độ đưa đất vào sử dụng trong hợp đồng mà không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc thu hồi đất đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại khoản 6 và khoản 7 Điều này.

9. Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được cơ quan có thẩm quyền giao làm nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án, được cho thuê lại đất sau khi đã đầu tư kết cấu hạ tầng, có trách nhiệm thực hiện và tuân thủ theo các quy định tại Điều này.

1. Đất khu kinh tế

1. Trách nhiệm quản lý đất đai của Ban Quản lý khu kinh tế được quy định như sau:

a) Phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Quyết định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không được thấp hơn giá đất trong Bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; mức miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo từng dự án đối với trường hợp giao lại đất, cho thuê đất phù hợp với quy định của Chính phủ;

c) Thu hồi đất đã giao lại, cho thuê đối với trường hợp người sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại các điểm a, b, c, d, e, g và i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; người sử dụng đất chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai; quản lý quỹ đất đã thu hồi tại điểm này;

d) Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai tại khu kinh tế;

đ) Gửi quyết định giao lại đất, cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đến Văn phòng đăng ký đất đai để đăng ký vào hồ sơ địa chính, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Việc thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai trong khu kinh tế được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo và pháp luật về đất đai.

3. Việc quản lý, sử dụng đối với đất khác không thuộc các khu chức năng của khu kinh tế và các nhiệm vụ khác về quản lý đất đai trong khu kinh tế do cơ quan hành chính các cấp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

1. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

1. Thời hạn sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao; nghiên cứu phát triển, ứng dụng công nghệ cao và đào tạo nhân lực công nghệ cao trong khu công nghệ cao được thực hiện theo quy định tại Điều 141 và Điều 142 của Luật Đất đai.

2. Trách nhiệm quản lý đất đai của Ban Quản lý khu công nghệ cao được quy định như sau:

a) Phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu tiền thuê đất; quyết định mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với từng dự án;

c) Thu hồi đất đã cho thuê, đã giao lại đối với trường hợp người sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại các điểm a, b, c, d, e, g và i khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai; người sử dụng đất chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật đất đai. Việc xử lý tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại thực hiện như đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Quản lý quỹ đất đã thu hồi đối với các trường hợp quy định tại điểm c khoản này;

đ) Quyết định giao lại đất không thu tiền sử dụng đất đối với người sử dụng đất trong khu công nghệ cao thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 54 của Luật đất đai; quyết định gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn giao lại đất, cho thuê đất phù hợp với thời hạn của dự án đầu tư;

e) Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai tại khu công nghệ cao;

g) Gửi quyết định giao lại đất, cho thuê đất, gia hạn sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đến Văn phòng đăng ký đất đai để đăng ký vào hồ sơ địa chính, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Việc thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai trong khu công nghệ cao được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo và pháp luật về đất đai.

4. Đối với khu công nghệ cao do trung ương quản lý và đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì Ban Quản lý khu công nghệ cao có trách nhiệm quản lý, sử dụng đất theo quy định sau đây:

a) Thực hiện quy định tại các điểm a, c, d, đ, e và g khoản 2 Điều này; được tiếp tục thực hiện quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Quyết định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để làm căn cứ tính thu tiền thuê đất khi cho thuê đất trong khu công nghệ cao nhưng giá đất cụ thể không được thấp hơn giá đất trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định;

c) Quyết định hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất và quyết định số tiền thuê đất được miễn, giảm đối với từng dự án theo quy định của Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ;

d) Xác định số tiền thuê đất phải nộp và ra thông báo tiền thuê đất cho người thuê đất theo quy định.

5. Đối với khu công nghệ cao do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý và đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc quản lý, sử dụng đất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Việc quản lý, sử dụng đất theo quy định tại Điều 150 của Luật đất đai, khoản 1 và khoản 2 Điều này;

b) Được tiếp tục thực hiện quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

1. Đất cảng hàng không, sân bay dân dụng

1. Căn cứ quy hoạch cảng hàng không, sân bay đã được phê duyệt, Bộ Giao thông vận tải chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Quốc phòng xác định ranh giới khu vực đất sử dụng riêng cho hoạt động dân dụng và khu vực đất sử dụng chung cho hoạt động dân dụng và quân sự do quân sự hoặc do dân dụng quản lý.

2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng mới cảng hàng không, sân bay dân dụng đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất sau khi có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ.

3. Đối với diện tích đất đang sử dụng mà chưa được cấp Giấy chứng nhận, Cảng vụ hàng không có trách nhiệm rà soát, đo đạc, kê khai, hoàn thiện các thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận theo quy định. Đối với diện tích đất không còn nhu cầu sử dụng thì thực hiện thủ tục bàn giao lại đất cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định.

4. Đối với cảng hàng không, sân bay dân dụng mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã giao đất cho Cảng vụ hàng không thì Cảng vụ hàng không thực hiện giao đất, cho thuê đất, xác định thời hạn sử dụng đất theo quy định sau đây:

a) Đất sử dụng vào mục đích quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 156 của Luật Đất đai thì được giao đất không thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng ổn định lâu dài;

b) Đất sử dụng vào mục đích quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều 156 của Luật Đất đai thì được cho thuê đất với thời hạn xác định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn đề nghị thuê đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai. Khi hết thời hạn thuê đất, người đang sử dụng đất được xem xét gia hạn cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng.

Đối với dự án đầu tư xây dựng mới cảng hàng không, sân bay hoặc xây mới công trình tại cảng hàng không, sân bay được thực hiện theo hình thức đối tác công tư (PPP) thì thời hạn cho thuê đất được xác định theo thời hạn hợp đồng dự án đầu tư nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai.

Đối với đất mà có các công trình hiện hữu đang khai thác, sử dụng ổn định, phù hợp với quy hoạch cảng hàng không, sân bay đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì Cảng vụ hàng không cho thuê đất theo đơn đề nghị thuê đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai.

Đối với đất mà có các công trình hiện hữu đang khai thác, sử dụng ổn định, nhưng không còn phù hợp với quy hoạch cảng hàng không, sân bay được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì Cảng vụ hàng không cho thuê đất trên cơ sở đơn đề nghị xin thuê đất, thời hạn thuê đất theo từng năm cho đến khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

c) Đối với việc sử dụng đất đã có các công trình hiện hữu được xây dựng trước thời điểm Cảng vụ hàng không được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất thì Cảng vụ hàng không thực hiện việc giao đất, cho thuê đất sau khi được cấp Giấy chứng nhận. Thời điểm tính thu tiền thuê đất là thời điểm Cảng vụ hàng không quyết định cho thuê đất.

Người sử dụng đất có trách nhiệm nộp truy thu khoản tiền tương ứng tiền thuê đất phải nộp hàng năm tính từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất đến thời điểm được Cảng vụ hàng không quyết định cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Giao thông vận tải hướng dẫn việc truy thu khoản tiền tương ứng tiền thuê đất phải nộp quy định tại điểm này.

Bộ Giao thông vận tải có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất để làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

d) Đối với đất để xây dựng mới hoặc mở rộng công trình thì thời điểm tính thu tiền thuê đất là thời điểm Cảng vụ hàng không quyết định cho thuê đất.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đơn giá thuê đất tại cảng hàng không, sân bay theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Cảng vụ hàng không có trách nhiệm đối với phần diện tích đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao như sau:

a) Quản lý, sử dụng đất đúng mục đích, có hiệu quả;

b) Kiểm tra việc sử dụng đất, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với tổ chức, cá nhân được Cảng vụ hàng không giao đất, cho thuê đất;

c) Quyết định thu hồi đất đối với trường hợp được Cảng vụ hàng không giao đất mà thuộc các trường hợp quy định tại các điểm a, b, e, g và i khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai. Quyết định chấm dứt hợp đồng thuê đất đối với trường hợp vi phạm hợp đồng cho thuê đất của Cảng vụ.

7. Việc thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai trong đất cảng hàng không, sân bay thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo và pháp luật về đất đai.

1. Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

1. Đất hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định mà công trình không sử dụng lớp đất mặt thì chỉ phải thuê đất trong thời gian thi công xây dựng công trình.

2. Căn cứ quy định về phạm vi của hành lang bảo vệ công trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân nơi có công trình xây dựng phương án cắm mốc giới xác định hành lang bảo vệ an toàn cụ thể và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có công trình phê duyệt; đồng thời thông báo cho Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình biết để phối hợp bảo vệ hành lang an toàn công trình.

3. Trong thời hạn không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án cắm mốc giới xác định hành lang bảo vệ an toàn, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình trong việc công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình và cắm mốc giới trên thực địa, bàn giao mốc giới cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình để quản lý.

4. Tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có công trình rà soát hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình để kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp sử dụng đất có ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình hoặc trường hợp hoạt động của công trình có ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sức khỏe của người sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý nhà nước đối với công trình tiến hành thẩm định mức độ ảnh hưởng, nếu phải thu hồi đất thì đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để quyết định thu hồi đất đó. Người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ đối với đất và tài sản gắn liền với đất đã có từ trước khi hành lang an toàn công trình được công bố, tái định cư theo quy định của pháp luật.

Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục. Chủ công trình phải chịu trách nhiệm đối với việc khắc phục đó; nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp sử dụng đất không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì người đang sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và phải tuân theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình;

c) Đất trong hành lang an toàn công trình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai, trừ trường hợp đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất.

Người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chỉ được sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này.

5. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình. Trường hợp hành lang bảo vệ an toàn công trình bị lấn, bị chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có hành lang bảo vệ an toàn công trình xử lý.

6. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm sau:

a) Phát hiện và xử lý kịp thời những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép phần đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình; ngăn chặn kịp thời các công trình xây dựng trái phép trên đất hành lang bảo vệ an toàn công trình; buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm;

b) Phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình trong việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình trong việc công bố mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình;

c) Trường hợp để xảy ra hiện tượng lấn, chiếm, sử dụng trái phép phần đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình tại địa phương thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp phải liên đới chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

7. Việc sử dụng đất tạm thời để thi công công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn do đơn vị thi công và người sử dụng đất thỏa thuận theo quy định của pháp luật về dân sự.

1. Không gian sử dụng ngầm, đất xây dựng công trình trên không

1. Không gian sử dụng đất bao gồm diện tích bề mặt của thửa đất được phân loại theo mục đích sử dụng tại Điều 11 của Luật đất đai; phần không gian sử dụng đất ngầm có độ sâu từ 6 - 30m tính từ bề mặt thửa đất và không gian sử dụng đất trên không có chiều cao tương ứng với chiều cao công trình được phép xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng.

2. Căn cứ yêu cầu kỹ thuật xây dựng và địa chất của từng khu vực Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quy định độ sâu của không gian sử dụng đất đối với mỗi loại đất phi nông nghiệp trên địa bàn quản lý để xác định không gian sử dụng đất ngầm nhưng không quá 30 m tính từ bề mặt thửa đất.

3. Căn cứ yêu cầu kỹ thuật xây dựng, yêu cầu về không phận và yêu cầu an ninh, quốc phòng từng khu vực Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quy định chiều cao của tầng bề mặt đối với mỗi loại đất phi nông nghiệp trên địa bàn quản lý để xác định không gian sử dụng đất trên không.

4. Nhà nước quyết định việc kết nối các công trình ngầm, công trình trên không do người sử dụng đất xây dựng nếu có nhu cầu và đăng ký.

Việc kết nối các công trình ngầm, công trình trên không được thể hiện thông qua quy hoạch sử dụng không gian đất ngầm, không gian đất trên không.

1. Góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Điều kiện áp dụng phương thức góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư:

a) Thuộc trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 179 của Luật đất đai;

b) Việc triển khai dự án đầu tư phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Phải có phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất được người sử dụng đất thuộc khu vực đất dự kiến thực hiện dự án đồng thuận và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

d) Phải đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất trong khu vực dự án.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định về việc góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

**Mục 4**

**TẬP TRUNG, TÍCH TỤ ĐẤT ĐAI**

1. Điều kiện để tập trung, tích tụ đất nông nghiệp

1. Đối với người sử dụng đất:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận);

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. Đối với nhà đầu tư:

a) Đáp ứng các điều kiện để nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư.

1. Tiêu chí xác định nhà đầu tư tham gia tập trung, tích tụ đất nông nghiệp để sản xuất nông nghiệp được hưởng các cơ chế, chính sách khuyến khích, hỗ trợ

Nhà đầu tư thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp để tổ chức sản xuất nông nghiệp được hưởng các cơ chế, chính sách khuyến khích, hỗ trợ theo quy định tại Nghị định này nếu đáp ứng các tiêu chí theo quy định sau đây:

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Có thời hạn đầu tư sản xuất nông nghiệp từ 05 năm trở lên;

b) Có quy mô diện tích tập trung, tích tụ đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Đối với tổ chức kinh tế:

a) Có dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và thời hạn dự án từ 10 năm trở lên;

b) Có quy mô diện tích tập trung, tích tụ đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định quy mô diện tích tập trung, tích tụ đất nông nghiệp tại địa phương để tổ chức sản xuất nông nghiệp được áp dụng chính sách hỗ trợ, khuyến khích theo quy định của Nghị định này nhưng không nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đối với nhà đầu tư là hộ gia đình, cá nhân và không nhỏ hơn 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đối với nhà đầu tư là tổ chức kinh tế.

1. Trách nhiệm của Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất khi thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp

1. Trách nhiệm của Nhà nước:

a) Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch nông thôn;

b) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến chủ trương tập trung, tích tụ đất nông nghiệp để tổ chức sản xuất nông nghiệp tập trung, quy mô lớn, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao tại địa phương;

c) Bố trí kinh phí hỗ trợ thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp theo quy định về phân cấp ngân sách của Luật Ngân sách nhà nước và các văn bản hướng dẫn có liên quan;

d) Tổ chức hoàn thiện 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 cho người sử dụng;

đ) Trợ giúp pháp lý cho các bên tham gia thực hiện việc tập trung, tích tụ đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật về trợ giúp pháp lý;

e) Hỗ trợ phát triển hạ tầng sản xuất phù hợp với điều kiện thực tế của từng địa phương;

g) Giám sát quá trình thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp để tổ chức sản xuất nông nghiệp tập trung, quy mô lớn, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; giải quyết kịp thời các vướng mắc, bất cập và các khiếu nại của nhà đầu tư, người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp:

a) Thực hiện đúng các giao kết trong hợp đồng đã ký kết với người sử dụng đất khi thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp và các nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định với Nhà nước (nếu có);

b) Sử dụng đất đúng mục đích; không làm ô nhiễm, thoái hóa đất sản xuất nông nghiệp. Trường hợp vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật pháp luật khác có liên quan;

c) Có trách nhiệm khôi phục lại đất nông nghiệp để bàn giao cho người sử dụng đất hoặc trả chi phí để người sử dụng đất tự khôi phục theo phương án mà các bên đã thỏa thuận khi thực hiện tập trung đất nông nghiệp quy định tại Điều 16, Điều 17 Nghị định này;

d) Ưu tiên đào tạo và tuyển dụng lao động của hộ gia đình, cá nhân có đất khi tham gia tập trung, tích tụ đất nông nghiệp vào làm việc tại các cơ sở sản xuất của mình;

đ) Thực hiện việc đăng ký đất đai đối với trường hợp phải đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Trách nhiệm của người sử dụng đất khi tham gia tập trung, tích tụ đất nông nghiệp:

a) Thực hiện đúng các giao kết trong hợp đồng đã ký kết với nhà đầu tư khi thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp;

b) Thực hiện đầy đủ chủ trương, chính sách của nhà nước trong công tác dồn điền, đổi thửa;

c) Thực hiện việc đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Tham gia giám sát việc thực hiện dự án của nhà đầu tư, kịp thời thông báo các hành vi vi phạm pháp luật cho cơ quan nhà nước.

1. Việc sử dụng đất khi thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp để đầu tư sản xuất nông nghiệp

1. Gia hạn quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân trong quá trình tập trung, tích tụ đất nông nghiệp

a) Trường hợp thời hạn sử dụng của các thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân cho thuê, hợp tác, góp vốn bằng quyền sử dụng để tập trung, tích tụ đất nông nghiệp quy định tại Điều 16, Điều 17 và Điều 18 Nghị định này ít hơn thời hạn đầu tư sản xuất, nông nghiệp của nhà đầu tư thì hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước gia hạn sử dụng đất cho phù hợp với thời hạn đầu tư sản xuất nông nghiệp của nhà đầu tư, thời hạn hợp tác, thời hạn góp vốn trước khi ký hợp đồng cho thuê đất, hợp tác, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

b) Hộ gia đình, cá nhân thực hiện gia hạn sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có đất. Hồ sơ gồm đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường và bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra hồ sơ, xác nhận tình trạng sử dụng đất và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai;

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận gia hạn sử dụng đất vào Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; gửi Giấy chứng nhận để Ủy ban nhân dân cấp xã trao cho người sử dụng đất.

2. Trường hợp trong khu vực thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp theo các phương thức tập trung, tích tụ đất đai quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 6 của Nghị định này để đầu tư sản xuất nông nghiệp có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng có tài sản gắn liền với đất thì chủ đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho nhà đầu tư thuê đất để đầu tư sản xuất nông nghiệp. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và cho người mua tài sản thuê đất.

Trường hợp trong khu vực thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp để đầu tư sản xuất nông nghiệp có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không đủ điều kiện chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định do chưa có Giấy chứng nhận mà đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định thì phải hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất trước khi nhà đầu tư ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng, thuê, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để đầu tư sản xuất nông nghiệp.

3. Trường hợp trong khu vực thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp để đầu tư sản xuất nông nghiệp có phần diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích do Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn đang quản lý thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thực hiện tập trung đất nông nghiệp thì nhà đầu tư thực hiện việc thỏa thuận với người sử dụng đất trong khu vực đất dự kiến đầu tư sản xuất nông nghiệp để xây dựng phương án điều chỉnh, sắp xếp đất đai và gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất phê duyệt.

b) Trường hợp thực hiện tích tụ đất nông nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất và cho nhà đầu tư thuê đất để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó để đảm bảo hiệu quả sử dụng đất.

4. Trường hợp trong khu vực thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp để đầu tư sản xuất nông nghiệp có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật đất đai hoặc có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho nhà đầu tư thuê đất để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó.

Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại Khoản này thực hiện theo quy định đối với trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

5. Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để phục vụ sản xuất nông nghiệp

a) Đối với trường hợp nhà đầu tư thực hiện tích tụ đất nông nghiệp thì việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang xây dựng hạ tầng giao thông, thủy lợi phục vụ sản xuất nông nghiệp, chuyển mục đích sử dụng trong nội bộ nhóm đất nông nghiệp, chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa phải tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

b) Đối với trường hợp nhà đầu tư tập trung đất nông nghiệp thì được chuyển một phần diện tích đất nông nghiệp để xây dựng hạ tầng giao thông, thủy lợi phục vụ sản xuất nông nghiệp nhưng phải có sự đồng thuận của người sử dụng đất.

Nhà đầu tư có trách nhiệm khôi phục lại đất nông nghiệp đối với phần diện tích đã chuyển mục đích để bàn giao cho người sử dụng đất theo phương án mà các bên đã thỏa thuận.

1. Hỗ trợ cung cấp thông tin và hỗ trợ các bên thực hiện các quyền của người sử dụng đất khi tập trung, tích tụ đất nông nghiệp

1. Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện các hoạt động để hỗ trợ cung cấp thông tin và hỗ trợ các bên thực hiện các quyền của người sử dụng đất khi tập trung, tích tụ đất nông nghiệp:

a) Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện việc thu thập thông tin về người có nhu cầu chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hợp tác để tổ chức sản xuất nông nghiệp; thông tin về nhà đầu tư có nhu cầu tập trung, tích tụ đất nông nghiệp; thông tin về địa điểm, diện tích đất, giá đất chuyển nhượng, cho thuê, tình trạng pháp lý đất đai để cung cấp cho các bên có nhu cầu. Trung tâm phát triển quỹ đất được thu phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai theo quy định của pháp luật.

b) Hỗ trợ các bên có liên quan thoả thuận giao kết các hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất khi tập trung, tích tụ đất nông nghiệp để đầu tư sản xuất nông nghiệp; hỗ trợ chuẩn bị nội dung hợp đồng giao dịch khi nhà đầu hoặc người sử dụng đất có nhu cầu. Việc hỗ trợ được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Trình tự thực hiện hỗ trợ cung cấp thông tin và hỗ trợ các bên thực hiện các quyền của người sử dụng đất khi tập trung, tích tụ đất nông nghiệp như sau:

a) Nhà đầu tư hoặc người sử dụng đất có nhu cầu hỗ trợ theo quy định tại Điều 10 của Nghị định này liên hệ với Trung tâm phát triển quỹ đất để được hỗ trợ.

b) Căn cứ nhu cầu cần hỗ trợ của nhà đầu tư hoặc người sử dụng đất, Trung tâm phát triển quỹ đất phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan có liên quan thu thập các thông tin để cung cấp cho các bên theo nhu cầu hoặc chuẩn bị nội dung để hỗ trợ các bên thực hiện các quyền của người sử dụng đất khi tập trung, tích tụ đất nông nghiệp.

c) Bên được cung cấp thông tin có trách nhiệm trả chi phí dịch vụ cho Trung tâm phát triển quy đất theo quy định.

1. Hỗ trợ kinh phí để thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp

1. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp bố trí cân đối ngân sách địa phương để thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp, bao gồm:

a) Kinh phí cho công tác tuyên truyền, phổ biến về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp;

b) Kinh phí cho việc tổ chức thu thập và cung cấp thông tin liên quan đến việc tập trung, tích tụ đất nông nghiệp;

c) Kinh phí cho công tác dồn diền, đổi thửa; đo đạc, cắm mốc ranh giới, chỉnh lý biến động, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau dồn điền, đổi thửa; đo đạc, chỉnh 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 cho người sử dụng đất sau khi tập trung đất nông nghiệp khi có quy hoạch, điều chỉnh, sắp xếp đất đai; xác định ranh giới các thửa đất khi hoàn trả lại mặt bằng cho người sử dụng đất;

d) Kinh phí hỗ trợ cho việc bù đắp chênh lệch lãi suất vay thương mại.

2. Nhà đầu tư không thuộc trường hợp được hưởng hỗ trợ tập trung đất đai theo quy định của Chính phủ về cơ chế, khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn thì được hỗ trợ kinh phí theo quy định:

a) Trường hợp hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thuê đất để tổ chức sản xuất nông nghiệp tập trung, quy mô lớn, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao thì được Nhà nước hỗ trợ kinh phí 20% giá trị tiền thuê đất cho 05 năm đầu tiên kể từ khi đi vào hoạt động sản xuất.

b) Trường hợp hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, hộ gia đình, cá nhân nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân để hình thành vùng nguyên liệu thì được Nhà nước hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng vùng nguyên liệu với mức 50 triệu đồng/ha nhưng không được quá 10 tỷ đồng/dự án. Trường hợp thực hiện hợp tác để tổ chức sản xuất nông nghiệp thì được nhà nước hỗ trợ theo quy định của Chính phủ về chính sách khuyến khích phát triển hợp tác, liên kết trong sản xuất và tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp.

c) Hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung đất nông nghiệp thông qua phương thức thuê đất tại khu vực nông thôn để tổ chức sản xuất nông nghiệp thì được Nhà nước hỗ trợ bằng tổng các hỗ trợ quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

1. Quỹ dự phòng rủi ro trong tập trung đất nông nghiệp

1. Nhà đầu tư phải trích lập Quỹ dự phòng rủi ro dùng bù đắp phần còn lại của những tổn thất, thiệt hại về tài sản xảy ra trong quá trình sản xuất sau khi đã được bù đắp bằng tiền bồi thường của các tổ chức, cá nhân gây ra tổn thất.

2. Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan quy định chi tiết khoản 1 Điều này.

1. Tiếp cận, hỗ trợ tín dụng

1. Hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp để tổ chức sản xuất nông nghiệp đáp ứng tiêu chí quy định tại Điều 7 Nghị định này thì được ngân sách địa phương hỗ trợ lãi suất vay thương mại sau khi dự án đầu tư, phương án sản xuất hoàn thành như sau:

a) Mức hỗ trợ lãi suất bằng chênh lệch lãi suất giữa lãi suất vay thương mại với lãi suất tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước tính trên số dư nợ cho vay bình quân được hỗ trợ”.

b) Thời gian hỗ trợ lãi suất tính từ ngày tiếp theo của ngày tổ chức tín dụng giải ngân vốn vay cho khách hàng cho đến thời điểm khách hàng phải trả hết nợ gốc và lãi tiền vay theo thỏa thuận của tổ chức tín dụng và khách hàng, tối đa 08 năm đối với trường họp sử dụng đất tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; tối đa 05 năm đổi với trường hợp sử dụng đẩt tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

c) Hạn mức vay vốn được hỗ trợ lãi suất: Tối đa không quá 70% tổng mức đầu tư của dự án.

d) Chính sách và phương thức hỗ trợ cụ thể do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành phù hợp vơi điều kiện của từng địa phương.

2. Doanh nghiệp trong nước thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp để sản xuất nông nghiệp được tiếp cận, hỗ trợ tín dụng theo quy định của Chính phủ về cơ chế, chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn.

3. Các công trình xây dựng trên đất (bao gồm cả nhà lưới, nhà kính, nhà màng và công trình thủy lợi) của nhà đầu tư được tính là tài sản gắn liền với đất để thế chấp vay vốn tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

1. Hỗ trợ người sử dụng đất nông nghiệp đã chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với nhà đầu tư để sản xuất nông nghiệp tập trung, quy mô lớn, ứng dụng công nghệ cao

1. Ngân sách cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương hỗ trợ đào tạo nghề trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển đổi ngành nghề:

a) Hỗ trợ tổ chức kinh tế trực tiếp đào tạo nghề cho người trong độ tuổi lao động của hộ gia đình, cá nhân đã cho thuê đất, chuyển nhượng đất, góp vốn vì mục đích tập trung, tích tụ đất nông nghiệp với mức hỗ trợ 02 triệu đồng/tháng/lao động nông nghiệp, thời gian hỗ trợ từ 03 tháng đến 06 tháng tùy theo từng ngành nghề đào tạo. Miễn học phí cho những người học nghề thuộc các cơ sở đào tạo nghề của tỉnh và thời gian học tối đa không quá 03 tháng.

Trường hợp người trong độ tuổi lao động của hộ gia đình, cá nhân đã chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng không có nhu cầu đào tạo nghề hoặc người không trong độ tuổi lao động thì được hỗ trợ bằng tiền với mức hỗ trợ 02 triệu đồng/tháng/lao động nông nghiệp, thời gian hỗ trợ 03 tháng.

b) Trường hợp tổ chức kinh tế có dự án tập trung, tích tụ đất nông nghiệp có nhu cầu đào tạo lao động tại địa phương phục vụ cho sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ kinh phí tổ chức đào tạo và hướng dẫn kỹ thuật cho nông dân, mức hỗ trợ 500 ngàn đồng/lao động nông nghiệp/tháng; thời gian hỗ trợ là 03 tháng.

c) Hộ gia đình, cá nhân đã cho thuê đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng đất nông nghiệp cho nhà đầu tư nếu được tuyển dụng vào làm việc cho doanh nghiệp thì được tham gia vào khóa đào tạo của doanh nghiệp và được hỗ trợ 500 ngàn đồng/lao động nông nghiệp/tháng. Thời gian hỗ trợ là 03 tháng và được doanh nghiệp ký kết hợp đồng lao động với thời gian trên 01 năm với mức lương theo quy định của doanh nghiệp.

2. Trong trường hợp người sử dụng đất nông nghiệp tại địa phương vẫn muốn tiếp tục sản xuất nông nghiệp thì căn cứ theo số liệu thống kê đất đai (vị trí địa lý, hạng đất và tiêu chuẩn kỹ thuật) của địa phương, chính quyền địa phương hỗ trợ đổi đất phù hợp nhu cầu sử dụng của người dân và quỹ đất của địa phương.

1. Trình tự thực hiện dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp

1. Xây dựng kế hoạch và chỉ đạo, hướng dẫn triển khai thực hiện:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng kế hoạch dồn điền, đổi thửa gắn với quy hoạch nông thôn trên địa bàn toàn tỉnh và bố trí kinh phí theo từng đơn vị cấp huyện, cấp xã trên cơ sở kế hoạch dồn điền, đổi thửa của từng huyện.

Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông vận tải, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp và các sở, ngành khác có liên quan tổng hợp và thẩm định kinh phí theo đề xuất của cấp huyện, cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định để tổ chức thực hiện.

b) Căn cứ kế hoạch dồn điền, đổi thửa của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng kế hoạch cụ thể trên địa bàn huyện để triển khai và chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã xây dựng phương án dồn điền đổi thửa cụ thể trên địa bàn xã.

c) Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thành lập Ban Chỉ đạo và Tổ công tác giúp việc cho Ban Chỉ đạo.

d) Thực hiện tuyên truyền, phổ biến vể chủ trương dồn điền, đổi thửa và tập huấn chuyên môn, nghiệp vụ của các cấp:

Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện việc tuyên truyền, phổ biến chủ trương đồn điền, đổi thửa thông qua các phương tiện truyền hình, phát thanh, tổ chức hội nghị quán triệt tại địa phương và các hình thức khác. Nội dung tuyên truyền, phổ biến về chủ trương, kế hoạch, khu vực, phương pháp triển khai dồn điền, đổi thửa; lợi ích, hiệu quả để nhân dân hiểu và tham gia.

2. Xây dựng phương án dồn điền, đổi thửa:

a) Ban Chỉ đạo, Tổ công tác cấp xã có trách nhiệm tổ chức điều tra, thu thập thông tin, đánh giá hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn; nguyện vọng và nhu cầu sử dụng đất của người dân; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để làm căn cứ xây dựng phương án dồn điền, đổi thửa đồng thời với việc quy hoạch, thiết kế đồng ruộng.

b) Xây dựng phương án dồn điền, đổi thửa đồng thời với việc quy hoạch, thiết kế đồng ruộng, đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch nông thôn và phù hợp với điều kiện của địa phương.

Phương án dồn điền, đổi thửa phải thể hiện các nội dung:

- Hiện trạng đất đai và các chủ sử dụng đất;

- Tiêu chuẩn diện tích khi dồn điền, đổi thửa;

- Xây dựng phương án quy hoạch, thiết kế đồng ruộng: xác định cụ thể hệ thống giao thông, thủy lợi nội đồng, hệ thống bờ vùng, bờ thửa, các khu chăn nuôi tập trung, các khu đất dịch vụ, đất nông nghiệp công ích, đất nghĩa trang, nghĩa địa và các nội dung khác. Xác định diện tích đất chuyển sang sử dụng vào mục đích giao thông, thủy lợi nội đồng; tỷ lệ diện tích đất người dân phải đóng góp để xây dựng đường giao thông, thủy lợi nội đồng trong trường hợp thiếu diện tích đất để đảm bảo thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất nông nghiệp;

- Phương án sắp xếp lại các thửa đất; xác định hệ số để phân chia cho các khu đất, vùng đất nhằm đảm bảo sự công bằng, hợp lý khi dồn điền, đổi thửa; diện tích quỹ đất nông nghiệp công ích; diện tích các khu vực trang trại; quy chế, phương án bốc thăm và xác nhận kết quả bốc thăm vị trí đất đai của từng hộ gia đình, cá nhân; cơ chế xử lý các vướng mắc và khiếu nại của người sử dụng đất liên quan đến việc đồn điền, đổi thửa.

c) Niêm yết công khai phương án dồn điền, đổi thửa tại điểm dân cư, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tổ chức họp dân theo từng thôn để lấy ý kiến.

Ban Chỉ đạo, Tổ công tác cấp xã tổng hợp các ý kiến góp ý của nhân dân và tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý; lập thành biên bản có sự chứng kiến của đại điện Ủy ban nhân dân cấp xã, trưởng thôn và đại diện người dân về các nội dung cơ bản đã được thống nhất của phương án dồn điền, đổi thửa.

Phương án dồn điền, đổi thửa phải đảm bảo sự đồng thuận của người dân tham gia phương án.

d) Ban chỉ đạo, Tổ công tác cấp xã hoàn thiện phương án dồn điền, đổi thửa theo ý kiến góp ý của người dân để Ủy ban nhân dân cấp xã trình Hội đồng nhân dân cấp xã thông qua trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp huyện.

đ) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các phòng, ban có liên quan tổ chức thẩm tra phương án dồn điền, đổi thửa của Ủy ban nhân dân cấp xã và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định phê duyệt.

3. Tổ chức thực hiện phương án dồn điền, đổi thửa đã được phê duyệt:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm niêm yết công khai phương án dồn điền, đổi thửa đã được phê duyệt trong suốt quá trình dồn điền, đổi thửa.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức bốc thăm vị trí đất của từng hộ gia đình, cá nhân; triển khai đo đạc, cắm mốc ranh giới theo quy định để xác định vị trí, diện tích đất cho từng hộ gia đình, cá nhân trên thực địa theo phương án dồn điền, đổi thửa đã được phê duyệt; tiến hành thi công đường giao thông, thủy lợi nội đồng.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã theo chức năng, nhiệm vụ quy định thực hiện:

a) Đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính theo phương án dồn điền, đổi thửa đã được phê duyệt;

b) Tiếp nhận hồ sơ, thẩm tra hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chỉnh lý hồ sơ địa chính sau dồn điền, đổi thửa;

c) Ký lại hợp đồng thuê đất theo phương án dồn điền, đổi thửa được phê duyệt đối với các trường hợp thuê đất.

5. Tổ chức tổng kết công tác dồn điền, đổi thửa:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, tập hợp các tài liệu có liên quan đến dồn điền, đổi thửa; đóng gói hồ sơ, tài liệu để bàn giao, lưu trữ, quản lý, sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về lưu trữ;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức tổng kết công tác dồn điền, đổi thửa trên địa bàn.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc tổ chức thực hiện dồn điền, đổi thửa cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

1. Trình tự thực hiện thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp

Nhà đầu tư có nhu cầu được Nhà nước hỗ trợ trong việc thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất để tổ chức sản xuất nông nghiệp thì thực hiện như sau:

1. Nhà đầu tư có nhu cầu thuê đất nông nghiệp để đầu tư sản xuất nông nghiệp có văn bản đề nghị với Ủy ban nhân dân cấp huyện hỗ trợ việc thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất.

2. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất của nhà đầu tư và quy định tại Điều 5 và Điều 7 Nghị định này, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp với nhà đầu tư để thực hiện tuyên truyền, phổ biến về chủ trương đầu tư sản xuất vào lĩnh vực nông nghiệp; về vị trí, diện tích đất dự kiến thuê, thời hạn thuê, phương án điều chỉnh, sắp xếp đất đai, các cam kết của nhà đầu tư về việc thanh toán tiền thuê đất và chính sách tuyển dụng, đãi ngộ đối với lao động vào làm việc trong dự án; các quyền và lợi ích của người sử dụng đất khi tham gia cho nhà đầu tư thuê đất.

3. Căn cứ thoả thuận giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp xã hỗ trợ người sử dụng đất và nhà đầu tư về các thông tin liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để hai bên ký kết hợp đồng thuê đất nhằm đảm bảo cho nhà đầu tư thuận lợi trong tiếp cận đất đai để tổ chức đầu tư sản xuất nông nghiệp.

Trường hợp chưa có sự đồng thuận của người sử dụng đất về việc cho thuê đất nông nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, Hội nông dân cấp xã và nhà đầu tư tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện hoặc vận động điều chỉnh đất đai của người sử dụng đất sang vị trí khác.

1. Trình tự thực hiện hợp tác để tổ chức sản xuất nông nghiệp

Nhà đầu tư có nhu cầu được nhà nước hỗ trợ trong việc hợp tác với người sử dụng đất khác để tổ chức sản xuất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định sau:

1. Nhà đầu tư xác định cụ thể về vị trí, diện tích và các bên dự kiến sẽ tham gia, hợp tác sản xuất nông nghiệp và đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

a) Trường hợp khu vực đất dự kiến hợp tác thuộc địa bàn từ 02 huyện trở lên thì gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Trường hợp khu vực đất dự kiến hợp tác thuộc địa bàn từ 02 xã của 01 huyện trở lên thì gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện;

c) Trường hợp khu vực đất dự kiến hợp tác thuộc địa bàn 01 xã thì gửi Ủy ban nhân dân cấp xã;

d) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại các điểm a, b và c khoản này công bố, công khai vị trí, diện tích khu vực đất dự kiến thực hiện hợp tác sản xuất nông nghiệp.

2. Căn cứ nhu cầu sử dụng đất của nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp với nhà đầu tư thực hiện tuyên truyền, phổ biến về chủ trương hợp tác để tổ chức sản xuất nông nghiệp; về vị trí, diện tích đất dự kiến tổ chức hợp tác; phương án điều chỉnh, sắp xếp đất đai; quyền, lợi ích và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp tác; thời gian thực hiện.

3. Căn cứ thoả thuận giữa các bên, Ủy ban nhân dân cấp xã hỗ trợ về các thông tin liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để hai bên ký kết hợp đồng hợp tác nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên để tổ chức thực hiện. Trường hợp chưa có sự đồng thuận của người sử dụng đất về việc hợp tác thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, Hội nông dân cấp xã và nhà đầu tư tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất tham gia thực hiện.

1. Trình tự thực hiện nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Nhà đầu tư có nhu cầu được nhà nước hỗ trợ trong việc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để đầu tư sản xuất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định sau:

1. Nhà đầu tư có nhu cầu nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để đầu tư sản xuất nông nghiệp có văn bản đề nghị với Ủy ban nhân dân cấp huyện hỗ trợ việc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

2. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất của nhà đầu tư và quy định tại Điều 5 và Điều 7 Nghị định này, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và nhà đầu tư thực hiện tuyên truyền, phổ biến về chủ trương góp vốn để tổ chức sản xuất nông nghiệp; về vị trí, diện tích đất dự kiến thực hiện; phương án điều chỉnh, sắp xếp đất đai; quyền, lợi ích và nghĩa vụ của các bên; thời gian thực hiện; chính sách tuyển dụng người sử dụng đất vào làm việc trong cơ sở sản xuất.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp với nhà đầu tư tổ chức điều tra về nhu cầu góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất trong khu vực dự kiến thực hiện tích tụ đất nông nghiệp.

Căn cứ kết quả điều tra về nhu cầu góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và nhà đầu tư đánh giá tính khả thi của việc triển khai dự án đầu tư. Trên cơ sở đó, nhà đầu tư thực hiện việc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để đầu tư sản xuất, nông nghiệp.

4. Hỗ trợ thực hiện giao kết hợp đồng góp vốn và thực hiện đăng ký với cơ quan nhà nước:

a) Căn cứ thoả thuận giữa các bên, Ủy ban nhân dân cấp xã hỗ trợ các bên về các thông tin liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để hai bên ký kết hợp đồng góp vốn nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên để tổ chức thực hiện. Trường hợp chưa có sự đồng thuận của người sử dụng đất về việc góp vốn bằng thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, Hội nông dân cấp xã và nhà đầu tư tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã hướng dẫn người sử dụng đất lập hồ sơ góp vốn theo quy định và tiếp nhận hồ sơ góp vốn bằng quyền sử dụng đất để chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ và thực hiện các thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

1. Trình tự thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Nhà đầu tư có nhu cầu được hỗ trợ trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất để đầu tư sản xuất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định sau:

1. Nhà đầu tư có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất để đầu tư sản xuất nông nghiệp có văn bản đề nghị với Ủy ban nhân dân cấp huyện hỗ trợ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

2. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất của nhà đầu tư và quy định tại Điều 5 và Điều 7 Nghị định này, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và nhà đầu tư thực hiện tuyên truyền, phổ biến về chủ trương đầu tư sản xuất nông nghiệp; về vị trí, diện tích đất dự kiến; thời gian thực hiện; kế hoạch hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm, chính sách tuyển dụng người sử dụng đất vào làm việc trong cơ sở sản xuất.

3. Nhà đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức điều tra về nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất trong khu vực đất dự kiến tích tụ đất nông nghiệp.

Căn cứ kết quả điều tra về nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và nhà đầu tư đánh giá tính khả thi của việc triển khai dự án đầu tư. Trên cơ sở đó, nhà đầu tư thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để đầu tư sản xuất nông nghiệp.

4. Hỗ trợ thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện đăng ký đất đai với cơ quan nhà nước:

a) Căn cứ thoả thuận giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp xã hỗ trợ người sử dụng đất và nhà đầu tư giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hướng dẫn người sử dụng đất lập và nộp 01 bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp chưa có sự đồng thuận của người sử dụng đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, Hội nông dân cấp xã và nhà đầu tư tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện. Trường hợp đã vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không đồng ý thì đề xuất phương án điều chỉnh đất đai của người sử dụng đất sang vị trí khác có giá trị tương đương hoặc tốt hơn vị trí cũ, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trong thời gian thực hiện hoặc điều chỉnh quy mô dự án đầu tư;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất người sử dụng đất để chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ và thực hiện các thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

**Mục 5**

**ĐẤT SỬ DỤNG ĐA MỤC ĐÍCH**

1. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm

Đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, trừ trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để phục vụ chủ yếu cho nhiệm vụ của đơn vị và thuộc một trong các trường hợp sau đây thì không phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm:

1. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức tăng gia sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, nuôi trồng, chế biến thủy sản.

2. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức dịch vụ hỗ trợ hậu cần - kỹ thuật gồm:

a) Thư viện, bảo tàng; nhà hát, cơ sở phát thanh, truyền hình, điện ảnh; cơ sở báo chí, in ấn, xuất bản; nhà khách, nhà công vụ; cơ sở y tế, nhà ăn điều dưỡng, nhà nghỉ dưỡng, trung tâm điều dưỡng và phục hồi chức năng; căng tin nội bộ;

b) Cơ sở nghiên cứu, chế tạo, sản xuất, sửa chữa trang thiết bị, phương tiện kỹ thuật quân sự, nghiệp vụ, công cụ hỗ trợ; cơ sở sản xuất quân trang; cơ sở sản xuất thực nghiệm; cơ sở xúc tiến thương mại quân sự, đối ngoại quân sự, an ninh;

c) Cơ sở bảo dưỡng, sửa chữa xe, máy, tàu, thuyền, trang thiết bị kỹ thuật; kho, trạm dự trữ, cung ứng, cấp phát xăng, dầu; kho, bãi phương tiện vận tải, kỹ thuật nghiệp vụ; cơ sở dịch vụ hậu cần nghề cá; vị trí lắp đặt, bảo đảm an ninh, an toàn cho thiết bị của dịch vụ bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin, điện lực, ngân hàng phục vụ nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh.

3. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức lao động, giáo dục, giáo dục cải tạo, rèn luyện gồm:

a) Cơ sở giáo dục, đào tạo, giáo dục nghề nghiệp; cơ sở thi đấu, tập luyện thể dục, thể thao; cơ sở huấn luyện, bồi dưỡng nghiệp vụ;

b) Khu lao động, dạy nghề cho phạm nhân;

c) Nhà xưởng lao động cải tạo cho phạm nhân;

d) Công trình phục vụ sinh hoạt của cán bộ, chiến sĩ, học viên, phạm nhân.

4. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quy định chi tiết

1. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế nộp tiền sử dụng đất hằng năm

1. Đơn vị quân đội, đơn vị công an được tiếp tục thực hiện dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 132/2020/QH14; đơn vị quân đội, đơn vị công an sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không thuộc trường hợp quy định tại Điều 49 Nghị định này.

2. Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư, doanh nghiệp quân đội, công an sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

**Mục 6.**

**ĐẤT DO CÁC CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP QUẢN LÝ, SỬ DỤNG**

1. Căn cứ xây dựng phương án sử dụng đất

1. Phương án sắp xếp, đổi mới và phát triển công ty nông, lâm nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Quy hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hiện trạng sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

1. Trình tự lập phương án sử dụng đất

1. Thu thập thông tin, tài liệu; khảo sát thực địa; đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

2. Lập phương án sử dụng đất.

3. Thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất.

1. Thu thập thông tin, tài liệu; khảo sát thực địa; đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp

1. Thu thập thông tin, tài liệu liên quan đến phương án sắp xếp, đổi mới và phát triển; quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch của các ngành, lĩnh vực tại địa phương và hiện trạng sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

2. Khảo sát thực địa để rà soát hiện trạng sử dụng đất, làm rõ về vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất, thu thập bổ sung thông tin, chỉnh lý các tài liệu.

3. Nghiên cứu, phân tích nội dung quy hoạch sử dụng đất của địa phương có ảnh hưởng đến phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp; phương án sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động; hiện trạng sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp làm cơ sở cho việc lập phương án sử dụng đất.

1. Lập phương án sử dụng đất

1. Xác định tổng diện tích và ranh giới đất công ty nông, lâm nghiệp hiện đang quản lý, sử dụng.

2. Xác định diện tích và ranh giới đất công ty nông, lâm nghiệp đề nghị giữ lại, trong đó làm rõ:

a) Cơ cấu sử dụng đất theo nhóm đất đảm bảo mục tiêu phương án sắp xếp, đổi mới công ty nông, lâm nghiệp đã được phê duyệt;

b) Vị trí, ranh giới, diện tích từng loại đất và thời hạn sử dụng đối với diện tích đất để Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất.

3. Xác định vị trí, ranh giới, diện tích đất theo từng loại đất bàn giao cho địa phương.

4. Tổng hợp từng loại đất đã xác định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều này theo từng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

5. Lập bản đồ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp trên nền bản đồ địa chính hoặc bản đồ hiện trạng sử dụng đất hiện có.

6. Hoàn thiện phương án sử dụng đất theo kết quả đo đạc lập bản đồ địa chính hoặc kết quả chỉnh lý bản đồ địa chính.

7. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất.

1. Thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất

1. Hồ sơ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp được lập thành 10 bộ, nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định. Hồ sơ bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án sử dụng đất;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp phương án sử dụng đất và Biểu kèm theo, lập theo mẫu quy định tại Phụ lục số 01 kèm theo Nghị định này;

c) Bản đồ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) có liên quan, tổ chức thẩm định phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp theo quy định sau đây:

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp đến các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện để lấy ý kiến;

b) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm gửi ý kiến bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian lấy ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp để thẩm định phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp; gửi thông báo kết quả thẩm định phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp đến công ty nông, lâm nghiệp để hoàn chỉnh hồ sơ.

1. Giao đất, cho thuê đất

1. Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các công ty nông, lâm nghiệp đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng và đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

2. Nhà nước cho các công ty nông, lâm nghiệp thuê đất đối với đất sản xuất nông, lâm nghiệp không thuộc đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đầu tư.

1. Thu hồi đất bàn giao về địa phương

1. Đất phải thu hồi của các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương bao gồm: Đất của các công ty giải thể; đất do thu hẹp nhiệm vụ không còn nhu cầu sử dụng; đất không sử dụng, đất công ty đang khoán trắng, sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất đã chuyển nhượng; diện tích đất đã bán vườn cây; đất kết cấu hạ tầng không phục vụ sản xuất; đất ở theo quy hoạch của địa phương đã được phê duyệt và các loại đất khác phải thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai. Các công ty nông, lâm nghiệp có diện tích đất bị thu hồi phải bàn giao toàn bộ hồ sơ về quỹ đất bị thu hồi cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

2. Diện tích đất giao không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 4 Điều 150 Luật Đất đai không được cao hơn mức bình quân của các hộ dân sử dụng đất tại địa phương. Diện tích trên mức bình quân phải chuyển sang thuê đất.

3. Xác định tài sản trên đất theo giá thị trường và quy định của pháp luật về thẩm định giá tại thời điểm nhận giao, thuê để thu hồi phần vốn của nhà nước hoặc người đã đầu tư. Người nhận chuyển nhượng (tổ chức, hộ gia đình, cá nhân) phải trả tiền trong thời gian 01 (một) năm kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng, đối với các đối tượng là hộ nghèo theo quy định của pháp luật được xem xét miễn, giảm theo phần vốn của Nhà nước còn lại.

1. Đất công ty đang cho thuê, cho mượn; đang bị lấn, chiếm, tranh chấp; đất liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư

1. Đối với đất công ty đang cho tổ chức, cá nhân thuê, mượn phải chấm dứt cho thuê, cho mượn và giải quyết như sau:

a) Đối với đất cho tổ chức thuê, mượn nằm trong phương án sử dụng đất của công ty thì thu hồi, công ty thanh toán giá trị vườn cây, rừng trồng, tài sản trên đất (nếu có) cho tổ chức đã đầu tư.

b) Đối với đất hộ gia đình, cá nhân thuê, mượn đang sử dụng đúng mục đích, đúng đối tượng theo phương án sử dụng đất của công ty thì chuyển sang hình thức giao khoán đất với công ty. Nếu không chuyển sang giao khoán được thì thu hồi và thanh toán tài sản trên đất cho hộ gia đình, cá nhân.

c) Đối với đất tổ chức, cá nhân thuê, mượn của công ty nhưng không đúng phương án sử dụng đất của công ty thì chuyển giao về địa phương để xem xét, giải quyết theo quy định tại Khoản 4 Điều 150 Luật Đất đai.

2. Đối với đất của công ty đang bị hộ gia đình, cá nhân lấn, chiếm:

a) Diện tích đất hộ gia đình, cá nhân đang canh tác và nằm trong phương án sử dụng đất của công ty thì xem xét, tiếp nhận và thực hiện giao khoán đất. Trường hợp không nhận giao khoán đất với công ty thì thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Diện tích đất các hộ gia đình, cá nhân đang canh tác, nếu công ty không còn nhu cầu sử dụng và không ảnh hưởng đến phương án sử dụng đất của công ty thì chuyển giao địa phương để xem xét, giải quyết theo quy định tại Khoản 4 Điều 150 Luật Đất đai.

c) Diện tích đất lấn, chiếm mà chuyển nhượng trái phép thì thu hồi, chuyển giao địa phương để xem xét, giải quyết theo quy định tại Khoản 4 Điều 150 Luật Đất đai.

3. Đối với đất của công ty đang bị tranh chấp:

a) Diện tích đất tranh chấp giữa công ty và các hộ gia đình, cá nhân sống bằng nghề nông đã sản xuất ổn định, không ảnh hưởng đến phương án sử dụng đất của công ty thì giao lại địa phương để xem xét, giải quyết theo quy định tại Khoản 4 Điều 150 Luật Đất đai.

b) Diện tích đất tranh chấp giữa công ty và các hộ gia đình, cá nhân đang sản xuất ổn định, nhưng nằm trong phương án sử dụng đất của công ty, thì công ty xem xét ký hợp đồng giao khoán đất với hộ gia đình, cá nhân. Nếu không thực hiện giao khoán thì thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai.

c) Diện tích đất tranh chấp giữa công ty với tổ chức khác thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm giải quyết tranh chấp; căn cứ theo phương án sử dụng đất của công ty và chức năng, nhiệm vụ của các tổ chức, công ty thu hồi để sản xuất kinh doanh hoặc giao lại cho địa phương để giải quyết cho tổ chức đó được giao hoặc cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Trường hợp công ty đã góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư mà hình thành doanh nghiệp mới sử dụng đất đúng mục đích, có hiệu quả thì tách diện tích đã góp ra khỏi diện tích đất của công ty và chuyển sang thuê đất. Nếu sử dụng không đúng mục đích thì thu hồi và giao lại địa phương để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

1. Đất ở, đất kinh tế hộ gia đình

1. Trường hợp diện tích đất mà công ty nông, lâm nghiệp đã bố trí cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ công nhân viên của công ty đang làm việc, đã nghỉ hưu, nghỉ việc theo chế độ để làm nhà ở, làm vườn, ao gắn liền với nhà ở trong khu dân cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận là đang sử dụng ổn định, không có tranh chấp đất đai và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 5, Khoản 6 Điều 117 Luật Đất đai.

2. Trường hợp công ty nông, lâm nghiệp giải thể thì Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh lập phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

1. Xử lý quỹ đất bàn giao cho địa phương

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức đo đạc xác định cụ thể quỹ đất bàn giao cho địa phương theo đề án hoặc phương án sắp xếp, đổi mới và phát triển công ty nông, lâm nghiệp, phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký quyết định thu hồi đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc xây dựng phương án sử dụng đất đối với quỹ đất bàn giao cho địa phương thuộc địa giới hành chính mình quản lý và gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.  
4. Cơ quan tài nguyên và môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt; ký hợp đồng cho thuê đất đối với trường hợp thuê đất; chỉnh lý bản đồ địa chính (nếu có) để cấp Giấy chứng nhận, bàn giao đất trên thực địa và cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt nội dung phương án sử dụng đối với quỹ đất bàn giao cho địa phương phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng đất của địa phương và đảm bảo các nguyên tắc sau:

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

b) Phù hợp với quy định của pháp luật đất đai về phân loại đất, đối tượng sử dụng đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hạn mức sử dụng đất, điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất;

c) Giải quyết nhu cầu sử dụng đất cho các đối tượng theo quy định tại Khoản 4 Điều 150 Luật Đất đai;

d) Việc giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, dân chủ, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người liên quan.

**Chương IX**

**TRÌNH TỰ, THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI**

**Mục 1  
QUY ĐỊNH CHUNG**

1. Nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 59 của Luật Đất đai;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật Đất đai.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận là Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy chế tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, giải quyết và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận đảm bảo thời gian theo quy định của pháp luật, công khai các thủ tục hành chính và việc lựa chọn địa điểm nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai, một trong các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trên địa bàn cấp tỉnh hoặc địa điểm theo nhu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Đối với trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận theo nhu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục được thực hiện theo thỏa thuận giữa người có nhu cầu và Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhưng không quá thời gian thực hiện thủ tục do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh tiếp nhận hồ sơ đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện tiếp nhận hồ sơ đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Địa phương đã tổ chức bộ phận một cửa để thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính theo quy định của Chính phủ thì các cơ quan quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thông qua bộ phận một cửa theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trừ trường hợp tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất, cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận tại địa điểm ngoài trụ sở Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo nhu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế; Cảng vụ hàng không là đầu mối nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai tại khu công nghệ cao, khu kinh tế, cảng hàng không, sân bay dân dụng.

5. Việc trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện như sau:

a) Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày kể từ ngày có kết quả giải quyết, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì việc trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định; trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì trả kết quả sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất; trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì trả kết quả sau khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định được miễn nghĩa vụ tài chính;

c) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết thì cơ quan nhận hồ sơ có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện giải quyết.

6. Thực hiện thủ tục hành chính về đất đai trên môi trường điện tử

a) Căn cứ điều kiện cụ thể về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai đang quản lý, cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Điều này có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính trên môi trường điện tử theo quy định của Chính phủ.

b) Đối với trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận trên môi trường điện tử thực hiện như sau:

Khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ. Hồ sơ đầy đủ, hợp lệ là hồ sơ có đủ thành phần giấy tờ và nội dung các giấy tờ đó được kê khai theo quy định của pháp luật. Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải thông báo bằng văn bản hoặc qua Cổng dịch vụ công hoặc qua tin nhắn SMS cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc tổ chức, cá nhân được ủy quyền theo quy định của pháp luật có yêu cầu thực hiện thủ tục (sau đây gọi là người yêu cầu) về việc đề nghị bổ sung, hoàn thiện hồ sơ hoặc từ chối hồ sơ và nêu rõ lý do.

Cơ quan tiếp nhận, giải quyết hồ sơ có trách nhiệm thực hiện các trình tự, thủ tục hành chính về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp cần phải kiểm tra, xác minh làm rõ hoặc do nguyên nhân khác mà không trả kết quả giải quyết hồ sơ theo đúng quy định về thời gian giải quyết thủ tục hành chính về đất đai thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ, giải quyết thủ tục gửi thông báo bằng văn bản hoặc qua Cổng dịch vụ công hoặc qua tin nhắn SMS cho người yêu cầu, trong đó nêu rõ lý do.

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật bằng hình thức trực tiếp hoặc trực tuyến thông qua chức năng thanh toán của Cổng dịch vụ công.

Cơ quan tiếp nhận hoặc cơ quan giải quyết hồ sơ thông báo cho người yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính nộp bản chính Giấy chứng nhận đã cấp, các giấy tờ theo quy định sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Việc trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích hoặc tại địa điểm theo yêu cầu đối với trường hợp tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất, cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận.

7. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Điều này phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đã kê khai và của các giấy tờ trong hồ sơ nộp. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

1. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Thời gian thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất được quy định như sau:

a) Giao đất, cho thuê đất là không quá 20 ngày không kể thời gian thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng;

b) Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là không quá 15 ngày.

2. Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận được quy định như sau:

a) Thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, công nhận quyền sử dụng đất là không quá 30 ngày;

b) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng là không quá 15 ngày;

c) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi thay đổi tài sản gắn liền với đất là không quá 15 ngày;

d) Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, nhóm người sử dụng đất là không quá 10 ngày;

đ) Tách thửa, hợp thửa đất; thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý là không quá 15 ngày;

e) Gia hạn sử dụng đất là không quá 07 ngày;

g) Xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất là không quá 05 ngày;

h) Đăng ký xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề là không quá 10 ngày;

i) Đăng ký biến động do đổi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất hoặc thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất hoặc thay đổi về nghĩa vụ tài chính hoặc thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký là không quá 10 ngày;

k) Chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất là không quá 30 ngày;

l) Chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 10 ngày;

m) Xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 03 ngày;

n) Đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất là không quá 03 ngày;

o) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng là không quá 05 ngày;

p) Cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là không quá 07 ngày; trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo vẽ lại bản đồ là không quá 50 ngày;

q) Cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng bị mất là không quá 10 ngày;

r) Thời gian thực hiện thủ tục đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp là không quá 10 ngày.

s) Thời gian thực hiện thủ tục cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai là không quá 03 ngày;

t) Thời gian thực hiện thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không quá 03 ngày;

k) Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai khác (thủ tục đăng ký giá đất, chậm đưa đất vào sử dụng, quyền thông hành địa dịch, quyền không gian, công trình ngầm) là không quá 03 ngày.

3. Thời gian thực hiện thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai:

a) Hòa giải tranh chấp đất đai là không quá 45 ngày;

b) Giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là không quá 45 ngày;

c) Giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là không quá 60 ngày;

d) Giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là không quá 90 ngày;

đ) Cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai là không quá 30 ngày.

4. Thời gian quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ; không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định tại Điều này được tăng thêm 10 ngày, trừ thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai.

5. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được lựa chọn thực hiện đồng thời nhiều thủ tục hành chính về đất đai. Trường hợp thực hiện đồng thời nhiều thủ tục hành chính về đất đai thì thời gian thực hiện do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhưng không quá tổng thời gian thực hiện các thủ tục đó theo quy định tại Điều này.

1. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu
2. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu gồm có:
3. Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mẫu số 04a/ĐK;
4. Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi ti ết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) đối với trường hợp đăng ký về quyền sử dụng đất;
5. Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ - CP đối với trường hợp đăng ký về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng thì phải có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng);

1. Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 theo Mẫu số 08a/ĐK và 08b/ĐK;

đ) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đế n việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

1. Đối với đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì ngoài giấy tờ quy định tại các Điểm a, b và d Khoản này phải có quyết định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an về vị trí đóng quân hoặc địa điểm công trình; bản sao quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn các quân khu, trên địa bàn các đơn vị thuộc Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng, trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương mà có tên đơn vị đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

g) Trường hợp có đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quy ế t định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn ch .

1. Trường hợp người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai mà chưa có nhu cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì nộp hồ sơ gồm các giấy tờ theo quy định tại các iểm a, d, e, g và bản sao giấy tờ quy định tại các iểm b, c và đ Khoản 1 Điều này.

Trường hợp người sử dụng đất đã đăng ký đất đai mà nay có nhu cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 04a/ĐK.

3. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với tài sản gắn liền với đất; đăng ký bố sung đối với tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận gồm có:

1. Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mâu số 04a/ĐK;
2. Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

Trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hoặc công trình được miên giấy phép xây dựng thì chủ sở hữu công trình nộp hồ sơ thiết kế xây dựng của công trình đó theo quy định của pháp luật về xây dựng. Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đó theo quy định tại Điểm đ Khoản 3 Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP cùng với hồ sơ thiết kế xây dựng của công trình.

1. Sơ đồ về tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có sơ đồ tài sản phù hợp với hiện trạng);
2. Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

đ) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miên, giảm nghĩa vụ tài chính về tài sản gắn liền với đất (nếu có);

1. Văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng công trình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp chủ sở hữu công trình không đồng thời là người sử dụng đất.
2. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý gồm có:
3. Đơn đăng ký theo Mẫu số 04a/ĐK6;
4. Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất để quản lý (nếu có);
5. Sơ đồ hoặc trích đo địa chính thửa đất, khu đất được giao quản lý (nếu có).
6. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng để bán được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.
7. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất
8. Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện “dồn điền đổi thửa ” được nộp chung cho các hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi đất nông nghiệp, gồm có:
9. Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mâu số 04đ/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này của từng hộ gia đình, cá nhân;
10. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp hoặc bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với trường hợp đất đang thế chấp tại tố chức tín dụng;
11. Văn bản thỏa thuận về việc chuyển đối quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;
12. Phương án chuyển đối quyền sử dụng đất nông nghiệp của Ủy ban nhân dân cấp xã đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt;

đ) Biên bản giao nhận ruộng đất theo phương án “dồn điền đối thửa ” (nếu có).

1. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục chuyển đối quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không thuộc trường hợp “dồn điền đối thửa ”; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng gồm có:
2. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mâu số 09/ĐK.

Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp thì phải thể hiện tống diện tích nhận chuyển quyền tại điểm 4 Mục I của Mâu số 09/ĐK (Lý do biến động) như sau: “Nhận ... (ghi hình thức chuyển quyền sử dụng đất) ...m2 đất (ghi diện tích đất nhận chuyển quyền); tống diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng do nhận chuyển quyền và đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất từ ngày 01/7/2007 đến trước ngày 01/7/2014 là ... m2 và từ ngày 01/7/2014 đến nay là ... m2 (ghi cụ thể diện tích nhận chuyển quyền theo từng loại đất, từng địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương) ”;

1. Hợp đồng, văn bản về việc chuyển đối, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng theo quy định.

Trường hợp người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là người duy nhất thì phải có đơn đề nghị được đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người thừa kế;

1. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
2. Văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với tố chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư;

đ) Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất.

1. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, gồm có:
2. Văn bản thanh lý hợp đồng cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc hợp đồng cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có xác nhận đã được thanh lý hợp đồng;
3. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế và trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
4. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định:
5. Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà có hợp đồng hoặc văn bản về chuyển quyền theo quy định nhưng bên chuyển quyền không trao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền, hồ sơ gồm:

* Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mâu số 09/ĐK;
* Hợp đồng hoặc văn bản về chuyển quyền đã lập theo quy định;

1. Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không lập hợp đồng, văn bản chuyển quyền theo quy định, hồ sơ gồm:

* Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mâu số 09/ĐK;
* Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
* Giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có đủ chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền.

1. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý nợ hợp đồng thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tố chức, chuyển đối công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, của nhóm người sử dụng đất, gồm có:
2. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mâu số 09/ĐK;
3. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp, trừ trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án nhân dân, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
4. Một trong các loại giấy tờ gồm: Biên bản hòa giải thành (trường hợp hòa giải thành mà có thay đối ranh giới thửa đất thì có thêm quyết định công nhận của ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền) hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai theo quy định của pháp luật; văn bản bàn giao tài sản thế chấp theo thỏa thuận (nếu có) và văn bản thỏa thuận hoặc hợp đồng thế chấp có nội dung thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp; văn bản thỏa thuận hoặc hợp đồng góp vốn có nội dung thỏa thuận về xử lý tài sản góp vốn và văn bản bàn giao tài sản góp vốn theo thỏa thuận; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành có nội dung xác định người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; văn bản kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản hoặc yêu cầu của Tòa án nhân dân, cơ quan thi hành án đã được thi hành; hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận phân chia hoặc hợp nhất hoặc chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tố chức trong trường hợp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tố chức, chuyển đối công ty; hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu chung tài sản gắn liền với đất;
5. Trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tố chức phải có văn bản chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tố chức theo quy định của pháp luật; trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải có số hộ khẩu kèm theo; trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ và chồng phải có số hộ khẩu hoặc giấy chứng nhận kết hôn hoặc ly hôn kèm theo.
6. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được đối tên; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đối về hạn chế quyền sử dụng đất; thay đối về nghĩa vụ tài chính; thay đối về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, gồm có:
7. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mâu số 09/ĐK;
8. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
9. Một trong các giấy tờ liên quan đến nội dung biến động:

- Văn bản công nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đối với trường hợp cá nhân hoặc người đại diện hộ gia đình thay đối họ, tên;

* Bản sao sổ hộ khẩu đối với trường hợp thay đổi người đại diện là chủ hộ gia đình; văn bản thỏa thuận của hộ gia đình được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đối với trường hợp thay đổi người đại diện là thành viên khác trong hộ;
* Văn bản thỏa thuận của cộng đồng dân cư được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đối với trường hợp cộng đồng dân cư đổi tên;
* Văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về tình trạng sạt lở tự nhiên đối với trường hợp giảm diện tích thửa đất, tài sản gắn liền với đất do sạt lở tự nhiên;
* Chứng từ về việc nộp nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp có ghi nợ hoặc chậm nộp nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp người sử dụng đất được miên, giảm hoặc không phải nộp do thay đổi quy định của pháp luật;
* Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thay đổi hạn chế về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi trên Giấy chứng nhận đối với trường hợp có hạn chế theo quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp có thay đổi hạn chế theo văn bản chuyển quyền sử dụng đất thì phải có văn bản chấp thuận thay đổi hạn chế của người có quyền lợi liên quan, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận;
* Bản sao một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thể hiện nội dung thay đổi đối với trường hợp thay đổi thông tin về tài sản gắn liền với đất đã ghi trên Giấy chứng nhận.

1. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đối với trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần hoặc từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất hoặc từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, gồm có:
2. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mâu số 09/ĐK;
3. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
4. Hợp đồng thuê đất đã lập;
5. Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miên, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có).
6. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề sau khi được cấp Giấy chứng nhận lần đầu và đăng ký thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, gồm có:
7. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mâu số 09/ĐK;
8. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp của một bên hoặc các bên liên quan;
9. Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;
10. Sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.
11. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất ngoài khu công nghệ cao, khu kinh tế, gồm có:
12. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mâu số 09/ĐK;
13. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
14. Bản sao Quyết định đầu tư bổ sung hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư có thể hiện thời hạn hoặc điều chỉnh thời hạn thực hiện dự án đầu tư phù hợp thời gian xin gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất của tổ chức, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư.

Trường hợp tổ chức trong nước đang sử dụng đất để thực hiện hoạt động đầu tư trên đất nhưng không thuộc trường hợp có Quyết định đầu tư bổ sung hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì thể hiện cụ thể lý do đề nghị gia hạn sử dụng đất tại điểm 4 của Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mâu số 09/ĐK;

1. Chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính (nếu có).
2. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất đối với trường hợp có nhu cầu; thửa đất được tách ra từ Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất để cấp riêng một Giấy chứng nhận gồm có:
3. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mâu số 09/ĐK.

Đối với trường hợp thửa đất được tách ra từ Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất để cấp riêng một Giấy chứng nhận thì không kê khai, không xác nhận các thông tin tại điểm 5 của mục I, các mục II và IV của Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mâu số 09/ĐK;

1. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.
2. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa đất, gồm có:
3. Đơn đề nghị tách thửa hoặc hợp thửa theo Mâu số 11/ĐK;
4. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.
5. Hồ sơ nộp khi thực hiện đăng ký thế chấp, xoá đăng ký thế chấp thực hiện theo quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Trường hợp thuê, thuê lại đất của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và người sử dụng đất thuê, thuê lại đã trả tiền thuê đất một lần trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà người sử dụng đất đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất hoặc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì hồ sơ đăng ký thế chấp phải có giấy tờ chứng minh chủ đầu tư đã nộp vào ngân sách số tiền thuê đất mà bên thuê, thuê lại đất đã trả một lần.

1. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục xác định lại diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận, gồm có:
2. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mâu số 09/ĐK;
3. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.
4. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp, gồm có:
5. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mâu số 09/ĐK;
6. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
7. Văn bản của các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý đưa quyền sử dụng đất của hộ gia đình vào doanh nghiệp đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp đất của hộ gia đình;
8. Hợp đồng thuê đất đã ký của hộ gia đình, cá nhân.
9. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất nông nghiệp của cơ sở tôn giáo, gồm có:
10. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mâu số 09/ĐK;
11. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.
12. Hồ sơ nộp khi xác nhận thay đổi thông tin về pháp nhân, số Giấy chứng minh nhân dân, số thẻ Căn cước công dân, địa chỉ trên Giấy chứng nhận đã cấp theo nhu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, gồm có:
13. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mâu số 09/ĐK;
14. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
15. Bản sao Giấy chứng minh nhân dân mới hoặc Giấy chứng minh quân đội mới hoặc thẻ Căn cước công dân mới hoặc sổ hộ khẩu, giấy tờ khác chứng minh thay đổi nhân thân đối với trường hợp thay đổi thông tin về nhân thân của người có tên trên Giấy chứng nhận;
16. Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép hoặc công nhận việc thay đổi thông tin pháp nhân đối với trường hợp thay đổi thông tin về pháp nhân của tổ chức đã ghi trên Giấy chứng nhận.
17. Đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 và 15 Điều này mà có thay đổi thông tin về pháp nhân, số Giấy chứng minh nhân dân, số thẻ Căn cước công dân, địa chỉ trên Giấy chứng nhận đã cấp thì người sử dụng đất nộp thêm các giấy tờ sau đây:
18. Bản sao Giấy chứng minh nhân dân mới hoặc Giấy chứng minh quân đội mới hoặc thẻ Căn cước công dân mới hoặc sổ hộ khẩu, giấy tờ khác chứng minh thay đổi nhân thân đối với trường hợp thay đổi thông tin về nhân thân của người có tên trên Giấy chứng nhận;
19. Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép hoặc công nhận việc thay đổi thông tin pháp nhân đối với trường hợp thay đổi thông tin về pháp nhân của tổ chức đã ghi trên Giấy chứng nhận.
20. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm so với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất
21. Việc cấp Giấy chứng nhận được áp dụng cho toàn bộ diện tích của thửa đất đang sử dụng (bao gồm diện tích thửa đất gốc và diện tích đất tăng thêm).
22. Hồ sơ thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp diện tích đất tăng thêm do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận:
23. Trường hợp thửa đất gốc đã được cấp Giấy chứng nhận:

* Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mâu số 10/ĐK đối với toàn bộ diện tích của thửa đất đang sử dụng;
* Bản gốc Giấy chứng nhận của thửa đất gốc;
* Bản gốc Giấy chứng nhận và hợp đồng, văn bản về việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất được lập theo quy định của diện tích đất tăng thêm. Trường hợp nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phần diện tích đất tăng thêm theo quy định tại Khoản 2 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ- CP thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, văn bản về việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất của diện tích đất tăng thêm.

1. Trường hợp thửa đất gốc chưa được cấp Giấy chứng nhận:

* Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mâu số 04a/ĐK đối với toàn bộ diện tích của thửa đất đang sử dụng;
* Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của thửa đất gốc;
* Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với trường hợp đăng ký về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng thì phải có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng, trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng;

* Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miên, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);
* Trường hợp đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thì phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế;
* Bản gốc Giấy chứng nhận và hợp đồng, văn bản về việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất được lập theo quy định của diện tích đất tăng thêm. Trường hợp nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phần diện tích đất tăng thêm theo quy định tại Khoản 2 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ- CP thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, văn bản về việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất của diện tích đất tăng thêm.

1. Hồ sơ nộp trong trường hợp diện tích đất tăng thêm chưa được cấp Giấy chứng nhận:
2. Trường hợp diện tích đất tăng thêm do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà diện tích đất tăng thêm đó có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP:

* Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mâu số 04a/ĐK đối với toàn bộ diện tích của thửa đất đang sử dụng;
* Bản gốc Giấy chứng nhận của thửa đất gốc hoặc giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của thửa đất gốc đối với trường hợp thửa đất gốc chưa được cấp Giấy chứng nhận;
* Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của diện tích đất tăng thêm;
* Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với trường hợp đăng ký về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng thì phải có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng, trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng;

* Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miên, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);
* Trường hợp đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thì phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế;

1. Trường hợp diện tích đất tăng thêm không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP:

* Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mâu số 04a/ĐK đối với toàn bộ diện tích của thửa đất đang sử dụng;
* Bản gốc Giấy chứng nhận của thửa đất gốc hoặc các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của thửa đất gốc đối với trường hợp thửa đất gốc chưa được cấp Giấy chứng nhận;
* Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với trường hợp đăng ký về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng thì phải có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng, trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng;

* Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miên, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);
* Trường hợp đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thì phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

1. Trường hợp thửa đất gốc và diện tích đất tăng thêm đã có Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận hoặc ký cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp được ủy quyền theo quy định.

Trường hợp thửa đất gốc hoặc diện tích đất tăng thêm hoặc toàn bộ diện tích của thửa đất gốc và diện tích đất tăng thêm chưa được cấp Giấy chứng nhận thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chuẩn bị hồ sơ để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký cấp Giấy chứng nhận.

1. Đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân mua bán nợ theo quy định tại Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Quốc hội
2. Việc đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân mua bán nợ mà quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chỉ nhánh ngân hàng nước ngoài theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Quốc hội được thực hiện trong trường hợp các giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan; việc mua bán nợ là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật về mua bán nợ.
3. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, gồm có:
4. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mâu số 09/ĐK;
5. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
6. Văn bản thỏa thuận hoặc hợp đồng thế chấp có nội dung thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp là bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh được nhận chính tài sản bảo đảm đó;
7. Văn bản về việc mua bán nợ theo quy định của pháp luật về mua bán nợ có nội dung thỏa thuận về việc tổ chức, cá nhân mua nợ được kế thừa quyền và nghĩa vụ của bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh đã giao kết trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh;

đ) Văn bản về việc bàn giao tài sản mua bán nợ hoặc văn bản giải quyết của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đối với trường hợp không thỏa thuận được việc bàn giao tài sản mua bán nợ hoặc biên bản thu giữ tài sản theo quy định tại khoản 5 Điều 7 của Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu.

1. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp đổi, cấp lại, đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận
2. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gồm có:
3. Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận theo Mẫu số 10/ĐK;
4. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;
5. Bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi dồn điền đổi thửa, đo đạc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng.
6. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do bị mất gồm có:
7. Đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận theo Mẫu số 10/ĐK;
8. Giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc đã niêm yết thông báo mất giấy trong thời gian 15 ngày đối với hộ gia đình và cá nhân; giấy tờ chứng minh đã đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương về việc mất Giấy chứng nhận đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; trường hợp mất Giấy chứng nhận do thiên tai, hỏa hoạn phải có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc thiên tai, hỏa hoạn đó.
9. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đính chính Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp gồm có:
10. ơn đề nghị đính chính đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản phát hiện sai sót trên Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp;
11. Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.
12. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai theo quy định như sau:
13. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện nội dung Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định thì nộp hồ sơ gồm:

* Đơn phản ánh việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định;
* Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

1. Trường hợp cơ quan nhà nước phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định thì người được cấp Giấy chứng nhận nộp Giấy chứng nhận đã cấp theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Việc nộp giấy tờ khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận không được yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp thêm các giấy tờ khác ngoài các giấy tờ phải nộp theo quy định của Nghị định này.

2. Khi nộp các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì người nộp hồ sơ được lựa chọn một trong các hình thức sau:

1. Nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực;
2. Nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu và xác nhận vào bản sao;
3. Nộp bản chính giấy tờ.
4. Trường hợp nộp bản sao giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 2 Điều này thì khi nhận Giấy chứng nhận, người được cấp Giấy chứng nhận phải nộp bản chính các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cơ quan trao Giấy chứng nhận để chuyển lưu trữ theo quy định; trừ các giấy tờ là giấy phép xây dựng; quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định đầu tư, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư.
5. Khi nộp chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký biến động về đất đai, tài sản gắn liền với đất thì người nộp hồ sơ được lựa chọn một trong các hình thức sau:
6. Nộp bản sao đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực;
7. Nộp bản sao và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chi ếu và xác nhận vào bản sao;
8. Nộp bản chính (đối với trường hợp có 2 bản chính).

5. Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai đã trang bị máy quét (scan) thì việc nộp hồ sơ khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Người làm thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận lần đầu xuất trình bản chính các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và các Điều 18, 31, 32, 33, 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (nếu có) để quét (scan) trực tiếp tại Văn phòng đăng ký đất đai.

Chi phí cho việc quét (scan) các giấy tờ nêu trên do người làm thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận chi trả theo mức thu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sau khi được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua;

1. Văn phòng đăng ký đất đai đóng dấu xác nhận “Đã cấp Giấy chứng nhận ” vào bản chính giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trả bản chính giấy tờ cho người làm thủ tục khi trao Giấy chứng nhận.

Trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất còn giá trị để cấp Giấy chứng nhận (như giấy tờ thừa kế cho nhiều người mà mới cấp Giấy chứng nhận cho một hoặc một số người và còn một hoặc một số người chưa cấp Giấy chứng nhận,...) thì sau môi lần cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai đóng dấu xác nhận “Đã cấp Giấy chứng nhận cho ... (ghi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận)”; khi giấy tờ đã hết giá trị để cấp Giấy chứng nhận (đã cấp Giấy chứng nhận cho tất cả người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được nhận quyền thể hiện trên giấy tờ) thì đóng dấu xác nhận “Đã cấp Giấy chứng nhận ”.

6. Hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận hợp lệ (hồ sơ đăng ký hợp lệ) là hồ sơ bảo đảm đầy đủ các nội dung sau:

1. Hồ sơ có đủ thành phần hồ sơ để thực hiện thủ tục theo quy định tại Nghị định này;
2. Nội dung kê khai trong các giấy tờ (đối với các giấy tờ phải kê khai) phải đầy đủ theo quy định;
3. Nội dung kê khai giữa các giấy tờ phải bảo đảm thống nhất.

7. Người nộp hồ sơ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đã kê khai và của các giấy tờ trong hồ sơ nộp.

1. Từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
2. Việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau:
3. Không thuộc thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ;
4. Hồ sơ không có đủ thành phần để thực hiện thủ tục theo quy định;
5. Nội dung kê khai của hồ sơ không đảm bảo tính đầy đủ, thống nhất và hợp lệ theo quy định của pháp luật;
6. Thông tin trong hồ sơ không phù hợp với thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký hoặc có giấy tờ giả mạo;

đ) Khi nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự hoặc Văn phòng Thừa phát lại yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự hoặc văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án; khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất;

1. Không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.
2. Trường hợp có căn cứ từ chối hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải có văn bản trong đó nêu rõ lý do từ chối và hướng dân người nộp hồ sơ thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, gửi văn bản kèm theo hồ sơ cho người nộp hoặc chuyển văn bản và hồ sơ đến bộ phận một cửa, úy ban nhân dân cấp xã để trả lại cho người nộp.
3. Mẫu giấy tờ thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu
4. Mẫu sổ sử dụng trong đăng ký gồm có:
5. Sổ địa chính (điện tử): Mẫu số 01/ĐK;
6. Sổ tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Mẫu số 02/ĐK;
7. Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Mẫu số 03/ĐK.
8. Mẫu giấy tờ thực hiện thủ tục đăng ký lần đầu gồm có:
9. Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Mẫu số 04a/ĐK;
10. Danh sách người sử dụng chung thửa đất, chủ sở hữu chung tài sản gắn liền với đất (kèm theo Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận): Mẫu số 04b/ĐK;
11. Danh sách các thửa đất nông nghiệp của cùng một người sử dụng, người được quản lý (kèm theo Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận): Mẫu số 04c/ĐK;
12. Danh sách tài sản gắn liền với đất trên cùng một thửa đất (kèm theo Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận): Mẫu số 04d/ĐK;

đ) Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: Mẫu số 05/ĐK;

1. Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Mẫu số 06/ĐK;
2. Phiếu lấy ý kiến về việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: Mẫu số 07/ĐK;
3. Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo và bản thống kê các thửa đất: Mau số 08a/ĐK và 08b/ĐK.
4. Mẫu giấy tờ thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định kèm theo Nghị định này gồm có:
5. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất: Mau số 09/ĐK;
6. Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Mau số 10/ĐK;
7. Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất: Mau số 11/ĐK;
8. Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính: Mau số 12/ĐK;

đ) Quyết định về việc gia hạn sử dụng đất của Ủy ban nhân dân: Mẫu số 13/ĐK.

1. Nội dung, hình thức các mẫu sổ, văn bản, giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và Điều này được quy định chi tiết tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Nghị định này.
2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được sử dụng các mẫu quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường để lập hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký.
3. Trách nhiệm quy định hồ sơ, thời gian thực hiện và trình tự, thủ tục hành chính về đất đai

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về mẫu hồ sơ, thành phần hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Nghị định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể cơ quan tiếp nhận, giải quyết thủ tục; thời gian các bước thực hiện thủ tục của từng cơ quan, đơn vị có liên quan và việc giải quyết liên thông giữa các cơ quan có liên quan theo cơ chế một cửa cho phù hợp với điều kiện cụ thể tại địa phương nhưng không quá tổng thời gian quy định cho từng loại thủ tục quy định tại Nghị định này.

1. Việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong thực hiện thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai

1. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và lệ phí trước bạ (sau đây gọi là nghĩa vụ tài chính) do cơ quan thuế xác định. Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin địa chính cho cơ quan thuế; người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm cung cấp văn bản, giấy tờ về việc thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

Giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định; trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể thì do cơ quan thuế xác định.

2. Cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo việc thực hiện nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được số liệu địa chính, văn bản, giấy tờ về việc thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất cung cấp.

Cơ quan có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không phải nộp, được nợ nghĩa vụ tài chính hoặc đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc có quyết định miễn nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ xác định phí và lệ phí có liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai, trừ lệ phí trước bạ quy định tại Khoản 1 Điều này và giá dịch vụ mà người sử dụng đất phải nộp khi thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất; thông báo và hướng dẫn cho người sử dụng đất nộp theo quy định của pháp luật.

4. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất là thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế.

Thời hạn Văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; thời hạn cơ quan thuế thông báo nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được thông tin địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến.

Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin chậm hoặc cơ quan thuế chậm xác định nghĩa vụ tài chính thì thời điểm tính thu tiền sử dụng đất được xác định là thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

5. Việc xác định giá đất để tính thu nghĩa vụ tài chính khi cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật do lỗi của cơ quan nhà nước thì giá đất được xác định tại thời điểm đã cấp Giấy chứng nhận trước đây;

b) Trường hợp việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật do lỗi của người sử dụng đất thì giá đất được xác định tại thời điểm cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c) Bộ Tài chính quy định cụ thể việc thu, nộp và hoàn trả nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản này.

1. Hợp đồng, văn bản giao dịch, văn bản thỏa thuận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên.

2. Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của nhóm người sử dụng đất, nhóm chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải được tất cả các thành viên trong nhóm ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ trường hợp các chủ sở hữu căn hộ cùng sử dụng chung thửa đất trong nhà chung cư.

3. Đối với Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình và ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận thì người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự quy định tại Khoản 1 Điều này chỉ được thực hiện việc ký hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã được các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý bằng văn bản và văn bản đó đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

Đối với Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình và ghi đầy đủ tên thành viên trên Giấy chứng nhận thì những người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự quy định tại Khoản 1 Điều này thực hiện việc ký hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ. Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ do các thành viên của hộ tự xác định và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

**Mục 2  
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

1. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu; tài sản gắn liền với đất, quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không mà có nhu cầu đăng ký đồng thời với đăng ký đất đai lần đầu

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định để làm thủ tục đăng ký.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện các công việc như sau:

a) Trường hợp đăng ký đất đai thì xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch.

Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất thì xác nhận hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định này thì xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản; đối với nhà ở, công trình xây dựng thì xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng, sự phù hợp với quy hoạch được duyệt; xác nhận sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng nếu chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

b) Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại Điểm a Khoản này, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trích đo địa chính thửa đất hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);

c) Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai thì gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo quy định tại Khoản 2 Điều này;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất ở nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng hiện trạng ranh giới sử dụng đất đã thay đổi hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);

c) Kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư mà sơ đồ đó chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

d) Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký;

đ) Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định này thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đó. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai;

e) Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

g) Trường hợp người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính; chuẩn bị hồ sơ để cơ quan tài nguyên và môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp, trường hợp hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại cấp xã thì gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ủy ban nhân dân cấp xã để trao cho người được cấp.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Trường hợp thuê đất thì trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký quyết định cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

b) Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai.

5. Trường hợp người sử dụng đất đã đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật mà nay có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện các công việc quy định tại Điểm g Khoản 3 và Khoản 4 Điều này.

1. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý

1. Người đang được Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai mà chưa đăng ký có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất; cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất để quản lý thì Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào quyết định giao đất quản lý để cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

1. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở

1. Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ sau đây:

a) Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án, trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính thì phải nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thiện nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật);

b) Sơ đồ nhà, đất đã xây dựng là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng có kích thước các cạnh của từng căn hộ đã bán phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký; Giấy phép xây dựng (nếu có); Thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng cho phép chủ đầu tư nghiệm thu công trình hoặc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; danh sách các căn hộ, công trình xây dựng (có các thông tin số hiệu căn hộ, diện tích đất, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng chung, riêng của từng căn hộ; trường hợp nhà chung cư thì sơ đồ phải thể hiện phạm vi (kích thước, diện tích) phần đất sử dụng chung của các chủ căn hộ, mặt bằng xây dựng nhà chung cư, mặt bằng của từng tầng, từng căn hộ;

c) Báo cáo kết quả thực hiện dự án.

2. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án.

Sau khi hoàn thành việc kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi thông báo cho chủ đầu tư dự án về kết quả kiểm tra; gửi thông báo kèm theo sơ đồ nhà, đất đã kiểm tra cho Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật; đăng công khai kết quả kiểm tra trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký. Hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

c) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng.

4. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký;

b) Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có);

c) Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

d) Chuẩn bị hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều ... của Nghị định ....;

đ) Yêu cầu chủ đầu tư dự án nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp để chỉnh lý vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

e) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

5. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện tiếp nhận hồ sơ, giải quyết thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở đối với trường hợp đã nộp đủ hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều này.

1. Trình tự, thủ tục xác định lại diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị xác định lại diện tích đất ở tại nơi nộp hồ sơ quy định tại Điều ... của Nghị định này.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ khi cấp Giấy chứng nhận trước đây, nếu diện tích đất ở đã cấp trước đây chưa đúng theo quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều .... của Nghị định ... để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cập nhật, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

1. Trình tự, thủ tục đăng ký thay đổi về quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không; xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề

1. Trường hợp có thay đổi về quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không thì người sử dụng đất nộp hồ sơ theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề thì một trong các bên nộp đơn, Giấy chứng nhận (nếu có), hợp đồng hoặc bản án, quyết định của Tòa án nhân dân cho Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và xác nhận hoặc thể hiện trên Giấy chứng nhận nếu có yêu cầu.

1. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất; xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất

1. Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ngoài khu công nghệ cao, khu kinh tế và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trước khi hết hạn sử dụng đất tối thiểu là 06 tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất. Trường hợp hết thời hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 74 của Luật Đất đai

Trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án thì nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất sau khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư;

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm định nhu cầu sử dụng đất; trường hợp đủ điều kiện được gia hạn thì giao Văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định gia hạn quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện đăng ký.

Đối với trường hợp xin gia hạn sử dụng đất mà phải làm thủ tục đăng ký điều chỉnh dự án đầu tư thì việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất được thực hiện đồng thời với việc thực hiện thủ tục đăng ký điều chỉnh dự án đầu tư.

Trường hợp dự án đầu tư có điều chỉnh quy mô mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án thì thời hạn sử dụng đất được điều chỉnh theo thời gian hoạt động của dự án;

c) Người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp, chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho cơ quan tài nguyên và môi trường;

d) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận gia hạn sử dụng đất vào Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã;

đ) Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thông báo cho người sử dụng đất và làm thủ tục thu hồi đất theo quy định.

2. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại ..... của Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều này có nhu cầu xác nhận lại thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận thì thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị xác nhận lại thời hạn sử dụng đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất kiểm tra hồ sơ, xác nhận hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ; xác nhận thời hạn được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại .... của Luật Đất đai vào Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

1. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất nông nghiệp của cơ sở tôn giáo

Cơ sở tôn giáo sử dụng đất nông nghiệp có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định sau đây:

1. Trước khi hết hạn sử dụng đất tối thiểu là 06 tháng, cơ sở tôn giáo nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định nhu cầu sử dụng đất; trường hợp đủ điều kiện được gia hạn thì trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định gia hạn quyền sử dụng đất; chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện đăng ký.

3. Cơ sở tôn giáo nộp Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

4. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận gia hạn sử dụng đất vào Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho cơ sở tôn giáo.

5. Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo cho người sử dụng đất và làm thủ tục thu hồi đất theo quy định.

1. Trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đất

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị tách thửa hoặc hợp thửa.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Đo đạc địa chính để chia tách thửa đất;

b) Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất đối với thửa đất mới tách, hợp thửa;

c) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

3. Trường hợp tách thửa do chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất hoặc do giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, đấu giá đất hoặc do chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất; do xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án (sau đây gọi là chuyển quyền) thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

a) Đo đạc địa chính chia tách thửa đất và lập bản trích lục thửa đất mới tách theo kết quả đo đạc địa chính để chuyển cho người sử dụng đất thực hiện ký kết hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng một phần thửa đất mới tách;

b) Thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định tại Nghị định này đối với phần diện tích chuyển quyền; đồng thời xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích còn lại của thửa đất không chuyển quyền; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

4. Trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các công việc sau:

a) Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai;

b) Xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp và trao cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

1. Cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng

1. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Người sử dụng đất có nhu cầu đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc các loại Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 sang loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp bị ố, nhòe, rách, hư hỏng;

c) Do đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất;

d) Trường hợp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc của chồng, nay có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

2. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận.

3. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn đề nghị về lý do cấp đổi Giấy chứng nhận;

b) Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c) Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

4. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi đo đạc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng thì người sử dụng đất nộp bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho Giấy chứng nhận đã cấp để làm thủ tục cấp đổi giấy mới.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi được cơ quan có thẩm quyền ký cấp đổi.

5. Việc trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới cấp đổi quy định tại Khoản 4 Điều này được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất và tổ chức tín dụng theo quy định như sau:

a) Người sử dụng đất ký, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới từ Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho tổ chức tín dụng nơi đang nhận thế chấp;

b) Tổ chức tín dụng có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

1. Cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do bị mất

1. Hộ gia đình và cá nhân, cộng đồng dân cư phải khai báo với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc bị mất Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, trừ trường hợp mất giấy do thiên tai, hỏa hoạn.

Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải đăng tin mất Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương.

2. Sau 15 ngày, kể từ sau ngày kết thúc niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã đối với trường hợp của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư hoặc kể từ ngày đăng tin lần đầu trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương đối với trường hợp của tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người bị mất Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận.

3. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chưa có bản đồ địa chính và chưa trích đo địa chính thửa đất; lập hồ sơ trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 37 của Nghị định này ký quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất, đồng thời ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

4. Trường hợp Trang bổ sung của Giấy chứng nhận bị mất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp lại thì việc cấp lại Trang bổ sung thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này; Văn phòng đăng ký đất đai ghi “Trang bổ sung này thay thế cho Trang bổ sung số... (ghi số thứ tự của Trang bổ sung bị mất) ” vào dòng đầu tiên của Trang bổ sung cấp lại.

1. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện “dồn điền đổi thửa”

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp tự thỏa thuận với nhau bằng văn bản về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã lập phương án chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp chung cho toàn xã, phường, thị trấn (bao gồm cả tiến độ thời gian thực hiện chuyển đổi) và gửi phương án đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra phương án trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt và chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi ruộng đất theo phương án được duyệt.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo thực hiện việc đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính.

5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận.

6. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác nhận nội dung thay đổi vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Chuẩn bị hồ sơ để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho người đã thực hiện xong “dồn điền đổi thửa” theo phương án được duyệt;

c) Lập hoặc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; tổ chức trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Trường hợp người sử dụng đất đang thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng thì người sử dụng đất nộp bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho Giấy chứng nhận đã cấp để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận mới. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận sau khi được cơ quan có thẩm quyền ký cấp. Việc trao Giấy chứng nhận được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất và tổ chức tín dụng; người sử dụng đất ký, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới từ Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho tổ chức tín dụng nơi đang nhận thế chấp; tổ chức tín dụng có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

1. Trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất hoặc thực hiện xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất;

c) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

3. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng thì phải lập văn bản tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định.

Sau khi hoàn thành xây dựng công trình công cộng trên đất được tặng cho, Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào văn bản tặng cho quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận và hiện trạng sử dụng đất để đo đạc, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thông báo cho người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để xác nhận thay đổi. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận thì thu hồi Giấy chứng nhận để quản lý.

4. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đã chết trước khi được trao Giấy chứng nhận thì người được thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định.

Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận thừa kế vào Giấy chứng nhận đã ký hoặc lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được thừa kế theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Người được thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã chết phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp người sử dụng đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê thì thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định sau:

a) Thực hiện mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Sau khi nhận hồ sơ bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê, Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất;

c) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất của bên bán, bên góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với bên mua, nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với người bán, người góp vốn bằng tài sản;

d) Văn phòng đăng ký đất đai gửi hợp đồng thuê đất cho người mua, người nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp;

đ) Trường hợp mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với một phần thửa đất thuê thì phải làm thủ tục tách thửa đất trước khi làm thủ tục thuê đất theo quy định tại Khoản này.

1. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp sử dụng đất thông qua nhận quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh

Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 73 của Luật đất đai được thực hiện như sau:

1. Trường hợp mục đích sử dụng đất của dự án, công trình sản xuất, kinh doanh khác với mục đích sử dụng đất của thửa đất mà chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì trình tự giải quyết được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp nhà đầu tư thuê quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất thì người sử dụng đất thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục cho nhà đầu tư thuê quyền sử dụng đất;

b) Đối với trường hợp nhà đầu tư nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất với nhà đầu tư hoặc thực hiện thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất sau đó nhà đầu tư thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người đang sử dụng đất thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Trường hợp mục đích sử dụng đất của dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thay đổi so với mục đích của thửa đất nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì chủ đầu tư hoặc người sử dụng đất thực hiện thủ tục theo quy định tại Điều 79 của Nghị định này.

3. Trường hợp nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất sau khi đã có văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 193 của Luật đất đai.

1. Trình tự, thủ tục xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại, góp vốn quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Một trong các bên hoặc các bên ký hợp đồng thuê, thuê lại, hợp đồng góp vốn quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp 01 bộ hồ sơ xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại; góp vốn quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau:

a) Xác nhận việc xóa cho thuê, cho thuê lại, xóa góp vốn vào Giấy chứng nhận theo quy định và trao ch60o bên cho thuê, cho thuê lại, bên góp vốn. Trường hợp cho thuê, cho thuê lại đất trong khu công nghiệp và trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà đã cấp Giấy chứng nhận cho bên thuê, thuê lại đất, bên nhận góp vốn thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; bên góp vốn được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp thời điểm hết thời hạn sử dụng đất trùng với thời điểm xóa cho thuê, cho thuê lại đất, xóa góp vốn bằng quyền sử dụng đất nếu người sử dụng đất không có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất hoặc không được cơ quan nhà nước có tham quyền gia hạn sử dụng đất thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Thực hiện việc xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại, xóa góp vốn vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

a) Hết thời hạn góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Một bên hoặc các bên đề nghị theo thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn;

c) Bị thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai;

d) Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc doanh nghiệp liên doanh bị tuyên bố phá sản, giải thể;

đ) Cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết; bị tuyên bố là đã chết; bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự; bị cấm hoạt động trong lĩnh vực hợp tác kinh doanh mà hợp đồng góp vốn phải do cá nhân đó thực hiện;

e) Pháp nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị chấm dứt hoạt động mà hợp đồng góp vốn phải do pháp nhân đó thực hiện.

4. Việc xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt việc góp vốn được quy định như sau:

a) Trường hợp hết thời hạn góp vốn hoặc do thỏa thuận của các bên về chấm dứt việc góp vốn thì bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại.

Trường hợp người sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất và sau đó nhà đầu tư làm thủ tục đăng ký hoặc xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thì khi hết thời hạn góp vốn, quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa bên góp vốn và bên nhận góp vốn thực hiện theo thỏa thuận của các bên theo quy định của pháp luật; trường hợp thời hạn sử dụng đất đã hết và bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất không còn nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất.

b) Trường hợp chấm dứt việc góp vốn theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền do vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất đó;

c) Trường hợp bên nhận góp vốn hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là tổ chức bị phá sản thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo quyết định tuyên bố phá sản của Tòa án nhân dân.

Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quyết định của Tòa án nhân dân thì được tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp không có người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất và tài sản đó;

d) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được để thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự;

đ) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị tuyên bố là đã chết, đã chết hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự;

e) Trường hợp doanh nghiệp liên doanh giải thể hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là tổ chức giải thể thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo thỏa thuận giữa các bên phù hợp với quy định của Luật Đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

1. Trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, để thu hồi nợ

1. Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2. Việc xử lý quyền sử dụng đất đã bảo lãnh theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, đã thế chấp để thu hồi nợ được quy định như sau:

a) Quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh. Trường hợp không xử lý được theo thỏa thuận thì bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thế chấp, đã được bảo lãnh cho người khác để thu hồi nợ hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất mà không cần có sự đồng ý của bên thế chấp, bên bảo lãnh hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật;

b) Người nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điểm a Khoản này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; được sử dụng đất theo mục đích đã xác định và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai trong thời hạn sử dụng đất còn lại; đối với đất ở thì người sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu đài.

c) Trường hợp tổ chức được phép mua bán nợ theo quy định của pháp luật mua khoản nợ là quyền sử dụng đất đã thế chấp, quyền sử dụng đất đã bảo lãnh theo quy định của Luật đất đai năm 2003 của bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh thì tổ chức đó được kế thừa quyền và nghĩa vụ của bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh đã giao kết trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh. Tổ chức mua bán nợ được quyền xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh đã ký.

Trường hợp không xử lý được theo thỏa thuận thì tổ chức mua bán nợ của Nhà nước thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; tổ chức mua bán nợ không phải của Nhà nước được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thế chấp, đã được bảo lãnh cho người khác hoặc đề nghị tổ chức bán đấu giá thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất mà không cần có sự đồng ý của bên thế chấp, bên bảo lãnh hoặc khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật.

3. Việc xử lý quyền sử dụng đất khi xử lý tài sản bảo đảm gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm để thu hồi nợ được quy định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm đã thế chấp, đã bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 nếu không thực hiện được nghĩa vụ với bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh thì Nhà nước thu hồi đất của bên thế chấp, bên bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất thuê hàng năm để cho người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm thuê đất, trừ trường hợp có sự thỏa thuận khác. Người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm tự thỏa thuận với bên thế chấp, bên bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất thuê hàng năm về việc chi trả chi phí đầu tư vào đất còn lại đến thời điểm thu hồi đất. Trường hợp không tự thỏa thuận được thì các bên có liên quan có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật;

b) Người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể và phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định. Trường hợp có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục theo quy định của Luật đất đai và quy định của Nghị định này;

c) Người mua tài sản phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 189 của Luật đất đai.

1. Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định

1. Các trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:

a) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008;

b) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 đến trước ngày Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung có hiệu lực thi hành mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều .... của Luật đất đai ;

c) Sử dụng đất do nhận thừa kế quyền sử dụng đất trước ngày Luật sửa đổi, bổ sung có hiệu lực thi hành.

2. Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày Luật sửa đổi, bổ sung có hiệu lực thi hành mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện theo quy định như sau:

a) Người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có;

b) Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển quyền. Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì phải đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương ba số liên tiếp (chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trả);

c) Sau thời hạn 15 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không nộp Giấy chứng nhận để làm thủ tục đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới cho bên nhận chuyển quyền.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định.

1. Thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp thành lập doanh nghiệp tư nhân, hộ gia đình, cá nhân đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển đổi công ty; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp mà không thay đổi mục đích sử dụng đất thì doanh nghiệp tư nhân được tiếp tục sử dụng đất và có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất theo quy định tại Điều ... của Nghị định này. Trường hợp sử dụng đất được Nhà nước cho thuê thì doanh nghiệp tư nhân phải ký lại Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường trước khi được nhận Giấy chứng nhận.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp thuộc trường hợp phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thì doanh nghiệp tư nhân phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Doanh nghiệp tư nhân nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất cùng với hồ sơ đăng ký đổi tên người sử dụng đất; cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời với việc xem xét xác nhận đổi tên người sử dụng đất.

Khi doanh nghiệp tư nhân chấm dứt hoạt động mà quyền sử dụng đất không bị xử lý theo quy định của pháp luật thì đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điều ... của Nghị định này.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm, khi thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân thành lập doanh nghiệp và tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được Nhà nước cho thuê thì doanh nghiệp được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn sử dụng đất còn lại và có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất theo quy định tại Điều ... của Nghị định này.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo nội dung biến động về người sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để hủy hợp đồng thuê đất đã ký với hộ gia đình, cá nhân.

Doanh nghiệp phải ký Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường trước khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Giá đất để tính thu tiền thuê đất đối với doanh nghiệp sau khi thành lập là giá đất đã tính tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân nếu thời điểm thành lập doanh nghiệp đang trong chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất và phải xác định lại theo quy định của Chính phủ.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, khi thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân thành lập doanh nghiệp và không thay đổi mục đích sử dụng đất thì doanh nghiệp được tiếp tục sử dụng đất và có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà khi thành lập doanh nghiệp có thay đổi mục đích sử dụng đất thì doanh nghiệp phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Doanh nghiệp nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất cùng với hồ sơ đăng ký biến động đất đai; cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời với thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển nhượng dự án mà bên chuyển nhượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì các bên liên quan phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 79 của Nghị định này. Hợp đồng chuyển nhượng dự án phải thể hiện rõ giá trị quyền sử dụng đất trong tổng giá trị chuyển nhượng dự án và có giá trị thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp chuyển nhượng dự án mà bên chuyển nhượng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì các bên liên quan nộp hợp đồng chuyển nhượng dự án và Giấy chứng nhận đã cấp để làm thủ tục như đối với trường hợp bán tài sản gắn liền với đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với bên chuyển nhượng dự án và quyết định giao đất, cho thuê đất cho bên nhận chuyển nhượng dự án; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật đất đai.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về việc đăng ký biến động đất đai đối với trường hợp chuyển đổi công ty; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp.

1. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Trường hợp chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính;

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất;

c) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

3. Hồ sơ thực hiện thủ tục quy định tại Khoản 1 Điều này, gồm:

a) Văn bản về chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất của một phần thửa đất;

c) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

1. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm, khi thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân thành lập doanh nghiệp và tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được Nhà nước cho thuê thì doanh nghiệp được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn sử dụng đất còn lại và có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký biến động thay đổi tên người sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 95 của Luật đất đai và Điều 85 của Nghị định này.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo nội dung biến động về người sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để hủy hợp đồng thuê đất đã ký với hộ gia đình, cá nhân.

Doanh nghiệp phải ký Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường trước khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Giá đất để tính thu tiền thuê đất đối với doanh nghiệp sau khi thành lập là giá đất đã tính tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân nếu thời điểm thành lập doanh nghiệp đang trong chu kỳ 05 năm ổn định tiền thuê đất và phải xác định lại theo quy định của Chính phủ.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, khi thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân thành lập doanh nghiệp và không thay đổi mục đích sử dụng đất thì doanh nghiệp được tiếp tục sử dụng đất và có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà khi thành lập doanh nghiệp có thay đổi mục đích sử dụng đất thì doanh nghiệp phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Doanh nghiệp nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất cùng với hồ sơ đăng ký biến động đất đai; cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời với thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai.

1. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, nhóm người sử dụng đất

1. Người chịu trách nhiệm nộp hồ sơ được quy định như sau:

a) Người nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất;

b) Tổ chức đã thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ thay người nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không theo thỏa thuận; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án theo quy định của pháp luật.

2. Việc nộp hồ sơ đăng ký nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại Điều 60 và Điều 79 của Nghị định này.

3. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất hoặc nhận quyền sử dụng một phần thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận;

b) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính;

c) Xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu có nhu cầu;

d) Cập nhật, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

1. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính; đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận, thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận; chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất hoặc từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất, người quản lý đất nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký biến động.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp có thay đổi về diện tích thửa đất, tài sản gắn liền với đất hoặc trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất;

b) Trường hợp đăng ký hoặc đăng ký thay đổi đối với diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, tầng cao, kết cấu, cấp (hạng) nhà hoặc công trình xây dựng mà không phù hợp với giấy phép xây dựng hoặc không có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải xin phép thì gửi phiếu lấy ý kiến của cơ quan quản lý, cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Gửi thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật;

d) Xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp phải cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường; thông báo cho người sử dụng đất ký hoặc ký lại hợp đồng thuê đất với cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp phải thuê đất;

đ) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất kết hợp với đăng ký biến động về các nội dung theo quy định tại Điều này thì thực hiện thủ tục quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

1. Thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đã cấp

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót cho Văn phòng đăng ký đất đai để đính chính. Trường hợp sai sót do lỗi của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải có đơn đề nghị để được đính chính.

Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót thì thông báo cho người sử dụng đất biết và yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để thực hiện đính chính.

Trường hợp tại quyết định công nhận quyền sử dụng đất, quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất so với hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất có sai sót theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 131 của Luật Đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo bằng văn bản gửi đến cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất để xem xét, sửa đổi quyết định đã ban hành và chuyển về Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đính chính Giấy chứng nhận.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra; lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót; lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền thực hiện đính chính vào Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót; đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Trường hợp đính chính mà người được cấp Giấy chứng nhận có yêu cầu cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai (hoặc cơ quan đăng ký đất đai) thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

1. Thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

1. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 74 và Điều 75 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất có nghĩa vụ nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước khi được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật đất đai. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm thu Giấy chứng nhận đã cấp chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

2. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 77 và Điều 78 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước khi bàn giao đất cho Nhà nước, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 78 của Luật Đất đai. Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện thu hồi đất có trách nhiệm thu Giấy chứng nhận đã cấp và chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

3. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp hoặc đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước đây cùng với hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động.

Văn phòng đăng ký đất đai quản lý Giấy chứng nhận đã nộp sau khi kết thúc thủ tục cấp đổi, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

4. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại Điểm d Khoản 2 Điều 131 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra có văn bản kết luận Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp xem xét, xác định Giấy chứng nhận đã cấp là đúng quy định của pháp luật thì phải thông báo lại cho cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra;

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định;

c) Trường hợp người sử dụng đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì gửi kiến nghị bằng văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có trách nhiệm kiểm tra, xem xét, quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai;

d) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc thu hồi và quản lý Giấy chứng nhận đã thu hồi theo quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền;

đ) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý với việc giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

5. Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 131 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 237 và Điều 230 của Luật Đất đai.

6. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 131 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.

7. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 6 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

8. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm lập danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy do bị thu hồi đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 6 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.

9. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm trình cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật; trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật do lỗi của người sử dụng đất hoặc do cấp không đúng đối tượng thì hướng dẫn cho người sử dụng đất làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định.

**Mục 3  
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐÂT**

1. Trình tự, thủ giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất

Các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo kết quả đấu thầu dự án có sử dụng đất quy định tại Điều 64 của Luật Đất đai được thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

1. Công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có có sử dụng đất theo quy định sau:

a) Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan đăng ký đầu tư có trách nhiệm lập kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có có sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét phê duyệt kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có có sử dụng đất và công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Căn cứ kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có có sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan đăng ký đầu tư chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức lập hoặc thi tuyển để lựa chọn phương án quy hoạch chi tiết 1/500.

3. Căn cứ phương án quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt hoặc lựa chọn, cơ quan đăng ký đầu tư tổ chức đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

4. Sau khi có kết quả đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì tổ chức thực hiện việc thông báo thu hồi đất, lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, quyết định thu hồi đất, tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 73, 75, 76 và 77 của Luật Đất đai;

5. Trong thời gian thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt thì người trúng thầu được nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất tại cơ quan tài nguyên và môi trường mà không phải chờ đến khi hoàn thành việc giải phóng mặt bằng. Hồ sơ xin giao đất, thuê đất gồm:

a) Bảo sao văn bản phê duyệt kết quả đấu thầu dự án có sử dụng đất và bản sao hợp đồng dự án đã được ký kết theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

b) Đơn xin giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số … ban hành kèm theo Nghị định này;

c) Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc bản sao văn bản chấp thuận đầu tư hoặc bản sao văn bản quyết định chủ trương đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư (nếu có);

d) Trích đo địa chính thửa đất đối với những nơi chưa có bản đồ địa chính theo quy định.

6. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; hồ sơ gồm:

a) Các giấy tờ quy định tại Khoản 3 Điều này;

b) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với những nơi đã có bản đồ địa chính theo quy định;

c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số ….ban hành kèm theo Nghị định này.

7. Trong thời hạn theo quy chế làm việc của Ủy ban nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất.

8. Căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, tổ chức định giá đất theo quy định (nếu có) để người được giao đất, cho thuê đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

9. Người được giao đất, cho thuê đất nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, nộp tiền thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất theo quy định về trình tự, thủ tục nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

Trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì người được giao đất, cho thuê đất thực hiện thêm quy định về trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

10. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị của người trúng thầu đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất, cho thuê đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

1. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

1. Trình tự, thủ tục lập, phê duyệt kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

a) Vào tháng 12 hàng năm, Sở Tài nguyên và Môi trường có tránh nhiệm lập kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giao đất của UBND cấp tỉnh của năm sau gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, UBND cấp huyện nơi có đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để lấy ý kiến tham gia. Sau 06 ngày làm việc kể từ ngày nhận được dự thảo kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, các cơ quan phải có ý kiến tham gia gửi lại Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia chưa đồng thuận (nếu có) và trình UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định. Sau 03 ngày làm việc kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường trình dự thảo kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương.

b) Vào tháng 12 hàng năm, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện của năm sau gửi Ủy ban nhân câp cấp xã nơi có đất đấu giá quyền sử dụng đất để lấy ý kiến. Sau 06 ngày làm việc kể từ ngày nhận được dự thảo kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp xã phải có ý kiến tham gia gửi lại Phòng Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia chưa đồng thuận (nếu có) và trình UBND cấp huyện xem xét, quyết định.

Sau 03 ngày làm việc kể từ ngày Phòng Tài nguyên và Môi trường trình dự thảo kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện ký kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại địa bàn huyện và gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để công bố theo quy định.

c) Vào tháng 12 hàng năm Ban/Phòng địa chính - xây dựng của UBND cấp xã có trách nhiệm lập kế hoạch, danh sách các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với đất thuộc thẩm quyền cho thuê của Ủy ban nhân dân cấp xã của năm sau trình Ủy ban nhân dân cấp xã xem, xét, quyền định và gửi cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã; đồng thời gửi cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để biết.

2. Kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm tại trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, của UBND cấp huyện và niêm yết tại trụ sở Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường.

3. Việc tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu đất trong danh sách của kế hoạch thực hiện đấu giá trước khi tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất do các tổ chức, đơn vị có chức năng tại địa phương thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết biểu mẫu kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

1. Trình tự, thủ giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất

Các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 63 của Luật Đất đai được thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

1. Cơ quan tài nguyên và môi trường hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, hồ sơ gồm:

a) Đơn xin giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số … ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc bản sao văn bản chấp thuận đầu tư hoặc bản sao văn bản quyết định chủ trương đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư.

Trường hợp xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì không phải nộp kèm bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư nhưng phải nộp bản sao quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

Trường hợp dự án sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản thì phải có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

c) Trích đo địa chính thửa đất đối với những nơi chưa có bản đồ địa chính theo quy định.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa, nếu hồ sơ chưa hoàn thiện theo Văn bản thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất (nếu có) thì có văn bản trả lại hồ sơ và nêu rõ lý do; nếu hồ sơ hoàn thiện theo Văn bản thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất (nếu có) thì lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; hồ sơ gồm:

a) Các giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này;

b) Biên bản xác minh thực địa;

c) Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư đối với dự án không phải chấp thuận đầu tư hoặc không phải quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công hoặc không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; bản sao báo cáo kinh tế - kỹ thuật của tổ chức sử dụng đất đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình;

d) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất (nếu có) quy định tại Điều….của Nghị định này.

đ) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất;

e) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số ….ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền thì tổ chức định giá đất theo quy định (nếu có) để người được giao đất, cho thuê đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

4. Người được giao đất, cho thuê đất nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, nộp tiền thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất theo quy định về trình tự, thủ tục nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

Trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì người được giao đất, cho thuê đất thực hiện thêm quy định về trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

5. Cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất, cho thuê đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

6. Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan tài chính, cơ quan thuế với cơ quan tài nguyên và môi trường, Kho bạc Nhà nước để xác định và thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

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

Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép quy định tại Điều 59 của Luật Đất đai được thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

1. Người sử dụng đất lập hồ sơ xin phép chuyển mục đích sử dụng đất nộp tại cơ quan tài nguyên và môi trường. Hồ sơ gồm:

a) Đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm các nội dung về cam kết chịu mọi chi chí, rủi ro nếu không được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; mục tiêu, quy mô đầu tư, sản xuất; sơ bộ tổng chi phí đầu tư, sản xuất, vốn đầu tư, phương án huy động vốn; diện tích đất, loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện; phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm của người xin chuyển mục đích sử dụng đất; nhà đầu tư; nội dung cần thiết khác (nếu có).

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c) Trích đo địa chính thửa đất đối với những nơi chưa có bản đồ địa chính theo quy định.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa, nếu hồ sơ chưa hoàn thiện theo Văn bản thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì có văn bản trả lại hồ sơ và nêu rõ lý do; nếu hồ sơ hoàn thiện theo Văn bản thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; hồ sơ gồm:

a) Các giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này;

b) Biên bản xác minh thực địa;

c) Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư đối với dự án không phải chấp thuận đầu tư hoặc không phải quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công hoặc không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; bản sao báo cáo kinh tế - kỹ thuật của tổ chức sử dụng đất đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình;

d) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) quy định Điều 58 của Nghị định này.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải bổ sung văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 59 của Luật Đất đai;

đ) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất;

e) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số ….. ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Sau khi có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền thì tổ chức định giá đất theo quy định (nếu có) để người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

4. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định về trình tự, thủ tục nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

Trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì người sử dụng đất thực hiện thêm quy định về trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

5. Cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất, cho thuê đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

6. Đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này.

7. Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thực hiện lồng ghép hồ sơ và trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư với hồ sơ và trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này.

1. Xác định đối tượng thu hồi đất do vi phạm pháp luật và việc sử dụng đất

1. Đối tượng bị thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại điểm c, d, đ, e khoản 1 Điều 70 Luật Đất đai được xác định như sau:

a) Đối tượng thu hồi đất quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 70 Luật Đất đai là người đang sử dụng đất do được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền hoặc không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố, công khai tại thời điểm giao đất, cho thuê đất;

b) Đối tượng thu hồi đất quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 70 Luật Đất đai là người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ người được Nhà nước giao, cho thuê mà người được giao đất, thuê đất không được chuyển nhượng, tặng cho.

c) Đối tượng thu hồi đất quy định tại điểm đ và e, khoản 1 Điều 70 Luật Đất đai là người sử dụng đất do thực hiện hành vi lấn, chiếm đất được Nhà nước giao để quản lý, đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Trước khi thực hiện thu hồi đất, phải thực hiện xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với hành vi lấn, chiếm.

2. Việc xác định hành vi không sử dụng trong thời hạn 36 tháng liên tục được tính từ thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính tính lùi trở về trước đủ 36 tháng.

Thời hạn sử dụng đất quy định tại điểm h khoản 1 Điều 70 Luật Đất đai.

1. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật

1. Trường hợp vi phạm pháp luật mà phải thu hồi đất, khi hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính mà không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm lập biên bản về vi phạm hành chính để làm căn cứ quyết định thu hồi đất.

Trường hợp đã có quyết định xử phạt vi phạm hành chính tiếp tục vi phạm thì cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm lập biên bản về việc tiếp tục vi phạm để làm căn cứ quyết định thu hồi đất.

Trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai không thuộc trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì biên bản xác định hành vi vi phạm phải có đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã làm chứng để làm căn cứ quyết định thu hồi đất và được lập theo quy định sau đây:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, thanh tra tổ chức xác định, lập biên bản về hành vi vi phạm quy định tại các điểm c, d, đ và i khoản 1 Điều 70 của Luật đất đai;

b) Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc, kể từ ngày lập biên bản, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính, người được giao nhiệm vụ kiểm tra, thanh tra có trách nhiệm gửi biên bản cho cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất để chỉ đạo thu hồi đất.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa khi cần thiết, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm sau:

a) Thông báo việc thu hồi đất cho người sử dụng đất và đăng trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện;

b) Chỉ đạo xử lý phần giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật;

c) Tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định tại Điều 77 của Luật Đất đai;

d) Bố trí kinh phí thực hiện cưỡng chế thu hồi đất.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo Giấy chứng nhận không còn giá trị pháp lý đối với trường hợp người sử dụng đất không chấp hành việc nộp lại Giấy chứng nhận.

1. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người

1. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất được quy định như sau:

a) Người sử dụng đất là tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất thì gửi thông báo hoặc gửi văn bản trả lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường;

b) Cơ quan ban hành quyết định giải thể, phá sản gửi quyết định giải thể, phá sản đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất thu hồi đối với trường hợp thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú của cá nhân người sử dụng đất chết mà không có người thừa kế có trách nhiệm gửi Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân cấp xã đến Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất thu hồi đối với trường hợp thu hồi đất của cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;

d) Hàng năm, cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức rà soát và có thông báo về những trường hợp không được gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn;

đ) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất; tổ chức thu hồi đất trên thực địa và bàn giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo hủy Giấy chứng nhận đối với trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận.

2. Trình tự, thủ tục thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện giao cho cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người;

b) Sau khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người mà cần phải thu hồi đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này;

c) Cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc bố trí nơi ở tạm và thực hiện tái định cư đối với người phải cưỡng chế di dời đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 71 của Luật Đất đai.

3. Trình tự, thủ tục thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư mà không thuộc trường hợp được chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất theo quy định:

a) Cơ quan đăng ký đầu tư hoặc nhà đầu tư gửi văn bản chấm dứt hoạt động đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư đến cơ quan tài nguyên và môi trường nơi có đất.

b) Sau khi nhận được văn bản chấm dứt hoạt động đầu tư, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm kiểm tra, xác định các dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động mà phải thu hồi đất.

c) Việc tổ chức thực hiện thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều này.

4. Tổ chức cưỡng chế thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người:

a) Việc cưỡng chế phải tuân thủ các nguyên tắc thực hiện cưỡng chế quy định tại Khoản 1 Điều 77 của Luật Đất đai;

b) Sau khi có quyết định thu hồi đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi bàn giao đất;

c) Sau khi vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi không thực hiện quyết định thu hồi đất thì Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất;

d) Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm xây dựng kế hoạch cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp đã ban hành quyết định cưỡng chế phê duyệt;

đ) Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm vận động, thuyết phục người bị cưỡng chế tự nguyện thực hiện việc bàn giao đất;

e) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp đã ban hành quyết định cưỡng chế có trách nhiệm tổ chức lực lượng thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp đã được vận động, thuyết phục theo quy định tại điểm đ khoản này mà cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế không chấp nhận thi hành quyết định cưỡng chế.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo Giấy chứng nhận không còn giá trị pháp lý đối với trường hợp người sử dụng đất không chấp hành việc nộp lại Giấy chứng nhận.

5. Trường hợp người có đất thu hồi mà có khiếu nại quyết định thu hồi đất thì việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định của pháp luật về giải quyết khiếu nại.

1. Trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 73 và khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 75 Luật Đất đai và Điều 11, 12 Nghị định này;

2. Xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Đất đai;

3. Lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 3 Điều 75 và Điều 76 Luật Đất đai và Điều 13 Nghị định này;

Trong thời gian lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tổ chức xác định giá đất để tính tiền bồi thường về đất, tính tiền sử dụng đất đối với đất tái định cư (nếu có);

4. Lập hồ sơ, quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 4 Điều 75 và Điều 77 Luật Đất đai và Điều 15 Nghị định này;

5. Quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng theo quy định tại khoản 5 Điều 75 và khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai.

1. Hồ sơ trình ban hành thông báo thu hồi đất

Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành thông báo thu hồi đất gồm:

1. Tờ trình kèm theo dự thảo thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án theo Mẫu số ….ban hành kèm theo Nghị định này.

Trường hợp dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 58 của Luật Đất đai.

2. Bản vẽ vị trí, ranh giới, diện tích khu đất thu hồi để thực hiện dự án (đã có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện);

3. Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với các thửa đất nằm trong ranh giới khu đất thu hồi để thực hiện dự án.

1. Hồ sơ trình ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc, quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc

1. Hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập gồm:

a) Thông báo thu hồi đất;

b) Văn bản đề nghị kiểm đếm bắt buộc của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Báo cáo của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là cấp xã) nơi có đất thu hồi về quá trình vận động, thuyết phục người sử dụng đất theo quy định để thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

d) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (đã có khi lập hồ sơ trình ban hành thông báo thu hồi đất);

đ) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định kiểm đếm bắt buộc theo Mẫu số ….. ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập gồm:

a) Quyết định kiểm đếm bắt buộc;

b) Văn bản đề nghị cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc theo Mẫu số ….ban hành kèm theo Nghị định này.

1. Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất

1. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất gồm:

a) Thông báo thu hồi đất;

b) Dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được thẩm định và bản tổng hợp ý kiến đóng góp của người có đất bị thu hồi;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều …của Luật Đất đai (nếu có);

d) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (đã có khi lập hồ sơ trình ban hành thông báo thu hồi đất);

đ) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất theo Mẫu số …. ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập gồm:

a) Quyết định thu hồi đất;

b) Văn bản đề nghị cưỡng chế thu hồi đất của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi về quá trình vận động, thuyết phục người có đất thu hồi theo quy định nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

d) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cưỡng chế thu hồi đất theo Mẫu số …. ban hành kèm theo Nghị định này.

**Chương X**

**XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI NGƯỜI CÓ HÀNH VI VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI KHI THI HÀNH CÔNG VỤ TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI**

1. Đối tượng bị xử lý vi phạm

1. Người đứng đầu tổ chức, Thủ trưởng cơ quan có thẩm quyền quyết định về quản lý đất đai mà có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

2. Cán bộ, công chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; **viên chức thuộc các đơn vị sự nghiệp công lập** có hành vi vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý đất đai.

3. Người đứng đầu tổ chức, cán bộ, công chức, viên chức, nhân viên của tổ chức được Nhà nước giao đất để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 1 **Điều 9** của Luật Đất đai mà có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai đối với đất được giao để quản lý.

1. Hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai

1. Vi phạm quy định về hồ sơ và mốc địa giới hành chính bao gồm các hành vi sau:

a) Làm sai lệch sơ đồ vị trí, bảng tọa độ, biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính;

b) Cắm mốc địa giới hành chính sai vị trí trên thực địa.

2. Vi phạm quy định trong Điều tra, đánh giá đất đai; cải tạo bảo vệ chất lượng đất, bao gồm các hành vi sau:

a) Không tổ chức điều tra đánh giá đất đai, quan trắc giám sát tài nguyên đất kịp thời theo quy định;

b) Không thực hiện báo cáo công bố kết quả điều tra đánh giá đất đai, quan trắc giám sát tài nguyên đất thời theo quy định;

c) Không quản lý việc thực hiện các biện pháp phòng ngừa giảm thiểu thoái hoá, suy giảm chất lượng đất;

d) Không thực hiện việc theo dõi, giám sát và khoanh vùng xử lý cải tạo đất, phục hồi đất bị thoái hoá và suy giảm chất lượng nghiêm trọng theo quy định;

đ) Không công bố và công bố sai thông tin về các khu vực đất bị thoái hóa, suy giảm chất lượng đất trên địa bàn, thuộc phạm vi quản lý;

e) Không cập nhật thông tin các khu vực đất bị thoái hóa, suy giảm chất lượng vào hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quan trắc, giám sát tài nguyên đất quốc gia.

3. Vi phạm quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kịp thời theo quy định;

b) Không thực hiện đúng quy định về tổ chức lấy ý kiến nhân dân trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Không công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; không công bố việc điều chỉnh hoặc hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất; không báo cáo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Giao đất, giao lại đất, cho thuê đất không đúng vị trí và diện tích đất trên thực địa;

b) Giao đất, giao lại đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Giao lại đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao, cảng hàng không, sân bay dân dụng không phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Vi phạm các quy định về tài chính đất đai, giá đất

a) Tiết lộ thông tin về hồ sơ định giá đất không được pháp luật cho phép;

b) Nhận bất kỳ một khoản tiền hoặc lợi ích nào khác từ tổ chức, cá nhân có tài sản cần định giá;

c) Không thực hiện đúng quy trình định giá, phương pháp định giá đất;

d) Thông đồng với người sử dụng đất, người có liên quan khi thực hiện định giá đất nhằm làm sai lệch kết quả định giá;

đ) Làm sai lệch hồ sơ định giá đất hoặc sai lệch thông tin liên quan đến tài sản cần định giá đất dẫn tới sai lệch kết quả định giá.

6. Vi phạm các quy định về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

a) Không tiếp nhận hồ sơ thực hiện đăng ký đất đai của người sử dụng đất nộp, không hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện kê khai đăng ký đất đai;

b) Thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng trình tự, thủ tục, không đúng đối tượng;

c) Không thực hiện lập, quản lý, cập nhật hồ sơ địa chính kịp thời theo quy định;

d) Không thực hiện bàn giao hồ sơ địa chính theo quy định.

7. Vi phạm quy định về xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin đất đai:

a) Phá hoại cơ sở hạ tầng thông tin hoặc cản trở quá trình xây dựng, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin đất đai;

b) Truy cập trái phép vào hệ thống thông tin đất đai;

c) Tự ý chiếm giữ, tiêu hủy, thay đổi, xoá, giả mạo, sao chép, tiết lộ, di chuyển trái phép một phần hoặc toàn bộ dữ liệu;

d) Cản trở việc khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai của tổ chức, cá nhân;

đ) Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật;

e) Can thiệp trái phép vào quá trình thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử đất đai của các tổ chức, cá nhân;

g) Gian lận, mạo nhận, chiếm đoạt, sử dụng trái phép danh tính điện tử của tổ chức, cá nhân, cơ quan có thẩm quyền;

h) Lợi dụng việc cung cấp thông tin để sách nhiễu, trục lợi, tiết lộ, phát tán các thông tin trái với các quy định của pháp luật;

i) Các hành vi bị cấm khác của pháp luật có liên quan đến hoạt động của cán bộ, công chức, viên chức trong việc thực hiện xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin đất đai.

8. Vi phạm quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm các hành vi sau:

a) Không thông báo trước cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 72 của Luật này; không công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Không thực hiện đúng quy định về tổ chức lấy ý kiến đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất thu hồi; làm sai lệch hồ sơ thu hồi đất; xác định sai vị trí và diện tích đất bị thu hồi trên thực địa;

d) Thu hồi đất không đúng thẩm quyền; không đúng đối tượng; không đúng với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

9. Vi phạm quy định về trưng dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Thực hiện bồi thường không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, thời hạn bồi thường cho người có đất bị trưng dụng;

b) Trưng dụng đất không đúng các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này.

10. Vi phạm quy định về quản lý đất do được Nhà nước giao để quản lý bao gồm các hành vi sau:

a) Để xảy ra tình trạng người được pháp luật cho phép sử dụng đất tạm thời mà sử dụng đất sai mục đích;

b) Sử dụng đất sai mục đích;

c) Để đất bị lấn, bị chiếm, bị thất thoát.

11. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không nhận hồ sơ đã hợp lệ, đầy đủ, không hướng dẫn cụ thể khi tiếp nhận hồ sơ, gây phiền hà đối với người nộp hồ sơ, nhận hồ sơ mà không ghi vào sổ theo dõi;

b) Tự đặt ra các thủ tục hành chính ngoài quy định chung, gây phiền hà đối với người xin làm các thủ tục hành chính;

c) Giải quyết thủ tục hành chính không đúng trình tự quy định, trì hoãn việc giao các loại giấy tờ đã được cơ quan có thẩm quyền ký cho người xin làm thủ tục hành chính;

d) Giải quyết thủ tục hành chính chậm so với thời hạn quy định;

đ) Từ chối thực hiện hoặc không thực hiện thủ tục hành chính mà theo quy định của pháp luật về đất đai đã đủ điều kiện để thực hiện;

e) Thực hiện thủ tục hành chính không đúng thẩm quyền;

g) Quyết định, ghi ý kiến hoặc xác nhận vào hồ sơ không đúng quy định gây thiệt hại hoặc tạo điều kiện cho người xin làm thủ tục hành chính gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức và công dân;

h) Làm mất, làm hư hại, làm sai lệch nội dung hồ sơ.

1. Áp dụng các quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai

Các quy định về nguyên tắc xử lý kỷ luật, thời hiệu, thời hạn xử lý kỷ luật, áp dụng hình thức kỷ luật, thẩm quyền xử lý kỷ luật, trình tự, thủ tục xem xét xử lý kỷ luật, các quy định khác liên quan đến xử lý kỷ luật cán bộ, công chức, viên chức được thực hiện theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

1. Hành vi vi phạm pháp luật về đất đai của người sử dụng đất

1. Vi phạm đối với đất mà người sử dụng đất có quyền sử dụng đất

a) Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.

b) Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.

c) Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

d) Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật.

đ) Vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.

e) Hủy hoại đất

g) Sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Vi phạm đối với quyền sử dụng đất của người khác

a) Lấn, chiếm

b) Hủy hoại đất đai.

c) Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Vi phạm khác

a) Nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

b) Thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện theo quy định

d) Cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện quy định

đ) Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện mà không đủ điều kiện quy định

e) Chuyển quyền và nhận chuyển quyền đối với cơ sở tôn giáo không đúng quy định

g) Nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà không đủ điều kiện quy định

h) Nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất không đúng quy định

i) Không làm thủ tục chuyển sang thuê đất đối với trường hợp quy định

k) di chuyển, làm sai lệch mốc địa giới hành chính, mốc chỉ giới sử dụng đất mà không thuộc trường hợp lấn đất để sử dụng

l) Vi phạm quy định về giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất

1. Trách nhiệm theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý và sử dụng đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; việc sử dụng đất đối với các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà phải thu hồi đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành công văn, biểu mẫu hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo bằng văn bản, cập nhật vào hệ thống theo dõi, đánh giá và cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin về quản lý và sử dụng đất đối với các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà phải thu hồi đất.

Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Quốc hội và Chính phủ.

2. Các Bộ, ngành khác có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp có trách nhiệm báo cáo tỉnh báo cáo bằng văn bản, cập nhật vào hệ thống theo dõi, đánh giá và cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin về quản lý và sử dụng đất đối với các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà phải thu hồi đất trong phạm vi nhiệm vụ quản lý của các Bộ, ngành, địa phương cho Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Giao Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về phương pháp, biện pháp và cách thực theo dõi, giám sát.

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện theo dõi, đánh giá việc quản lý và sử dụng đất đai

Ủy ban nhân dân các cấp ban hành công văn, biểu mẫu hướng dẫn cấp dưới trực thuộc và hàng năm tổ chức thực hiện theo dõi, đánh giá việc quản lý và sử dụng đất đai đối với cấp của mình và cấp dưới trực thuộc và báo cáo về UBND cấp trên trực tiếp.

1. Thời điểm nộp báo cáo theo dõi, đánh đối với quản lý, sử dụng đất đai và đánh giá tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường

1. UBND cấp xã và cấp huyện hoàn thành báo cáo trước 15 tháng 10 hàng năm và gửi UBND cấp tỉnh trước ngày 30 tháng 10 hàng năm.

2. Cấp tỉnh hoàn thành báo cáo trước ngày 15 tháng 11 hàng năm và gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30 tháng 11 hàng năm.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thành báo cáo trước ngày 31 tháng 12 hàng năm và trình Thủ tướng Chính phủ, Quốc hội.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc theo dõi, đánh giá việc quản lý và sử dụng đất đai.

1. Nội dung, đối tượng theo dõi và đánh giá

1. Nội dung hệ thống theo dõi và đánh giá

a) Việc xây dựng, ban hành, tổ chức, triển khai thi hành pháp luật đất đai.

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

c) Việc chấp hành pháp luật đất đai người sử dụng đất.

d) Kiểm tra, giám sát việc thi hành pháp luật đất đai đối với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai và người sử dụng đất.

đ) Công tác theo dõi và đánh giá được thực hiện định kỳ hàng năm..

2. Đối tượng theo dõi và đánh giá đối với cơ quan quản lý về đất đai và người sử dụng đất.

1. Chức năng của hệ thống theo dõi và đánh giá

1. Theo dõi, tổng hợp việc thi hành pháp luật về đất đai; phân tích, đánh giá hiệu quả quản lý, sử dụng đất và tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường.

2. Tiếp nhận các ý kiến của tổ chức, công dân về quản lý, sử dụng đất; chuyển ý kiến đến các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết.

3. Công khai các thông tin thu nhận được từ quá trình quản lý và sử dụng đất đai; kết quả giải quyết quy định tại khoản 2 Điều này trên trang thông tin điện tử của hệ thống theo dõi và đánh giá.

4. Đề xuất việc sửa đổi, bổ sung chính sách, pháp luật về đất đai; biện pháp tổ chức thi hành chính sách, pháp luật về đất đai.

1. Nguyên tắc thiết kế, vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá

1. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai là thành phần của hệ thống thông tin đất đai; được thiết lập thống nhất từ Trung ương tới địa phương và được công khai trên mạng thông tin quốc gia theo quy định của pháp luật.

2. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai phải phản ánh quy mô, chất lượng và hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai; tác động của chính sách, pháp luật về đất đai; mức độ minh bạch và sự tham gia của nhân dân vào quá trình quản lý và sử dụng đất đai thông qua các chỉ số định lượng và định tính.

1. Cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý và sử dụng đất đai

Việc cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định sau đây:

1. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm báo cáo và cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin về quản lý, sử dụng đất đai; kết quả thực hiện các đề án, dự án về quản lý đất đai cho Ủy ban nhân dân cùng cấp và cơ quan tài nguyên và môi trường cấp trên để và cập nhật vào hệ thống theo dõi và đánh giá.

2. Các Bộ, ngành khác có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lập báo cáo và cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin có liên quan về quản lý, sử dụng đất đai trong phạm vi nhiệm vụ quản lý của các Bộ, ngành, địa phương cho Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Các tổ chức, cá nhân phản ánh đầy đủ, chính xác, kịp thời, khách quan các thông tin về quản lý, sử dụng đất đai cho cơ quan quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân các cấp để cập nhật vào hệ thống theo dõi và đánh giá.

1. Trách nhiệm xây dựng và vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá

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

a) Theo dõi và đánh giá việc sử dụng đất đối với các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; các dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư; các Tập đoàn kinh tế nhà nước; Tổng công ty nhà nước, công ty độc lập do các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ; các dự án có quy mô sử dụng đất từ 50 ha trở lên. Tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước ngày 31 tháng 12.

Thiết kế, xây dựng hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai; quản lý, tổ chức vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá quản lý và sử dụng đất đai ở Trung ương; hướng dẫn việc quản lý và vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá quản lý và sử dụng đất đai ở địa phương;

b) Chỉ đạo, hướng dẫn việc tổ chức thực hiện việc đánh giá hàng năm về quản lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sách, pháp luật về đất đai;

c) Lập báo cáo định kỳ và báo cáo đột xuất theo chuyên đề về quản lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sách, pháp luật về đất đai;

d) Ban hành tiêu chí, quy trình đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sách, pháp luật về đất đai; biểu, mẫu báo cáo và trách nhiệm báo cáo của hệ thống cơ quan tài nguyên và môi trường.

2. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tự đánh giá cấp mình và theo dõi, đánh giá đối Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền; nội dung và đối tượng đánh giá thực hiện theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều 1. Ủy ban nhân dân cấp dưới báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30 tháng 11 hằng năm.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc xây dựng, vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai ở địa phương.

3. Người sử dụng đất

a) Các tổ chức sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này có trách nhiệm báo cáo theo nội dung quy định tại điểm b, c, đ khoản 1 Điều 1 về Bộ Tài nguyên trường trước ngày 31 tháng 12 hằng năm.

b) Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất không thuộc quy định tại điểm a khoản này có trách nhiệm báo cáo theo nội dung quy định tại điểm b, c, đ khoản 1 Điều 1; hằng năm báo cáo về Ủy ban nhân dân dân cấp huyện, tỉnh theo thẩm quyền..

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường địa phương có trách nhiệm quản lý và tổ chức vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương; báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp và cơ quan tài nguyên và môi trường cấp trên về quản lý, sử dụng đất đai, tác động của chính sách pháp luật đất đai theo yêu cầu.

1. Kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai

1. Căn cứ kiểm tra

Căn cứ vào quy định của pháp luật; căn cứ vào chỉ đạo của cơ quan, người có thẩm quyền hoặc do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định; căn cứ vào kế hoạch kiểm tra định kỳ hàng năm; căn cứ cho rằng cơ quan, tổ chức, cá nhân có dấu hiệu vi phạm pháp luật về đất đai qua đường dây nóng, trên phương tiện thông tin đại chúng để tiến hành kiểm tra.

2. Thẩm quyền và trách nhiệm kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai

a) Thẩm quyền phê duyệt kế hoạch kiểm tra định kỳ được quy định như sau:

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kế hoạch kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của các cơ quan có chức năng kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt kế hoạch kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của các cơ quan có chức năng kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện và của Ủy ban nhân dân cấp xã.

b) Thẩm quyền kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai được quy định như sau:

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thành lập đoàn kiểm tra đột xuất khi có căn cứ cho rằng cơ quan, tổ chức, cá nhân có dấu hiệu vi phạm pháp luật về đất đai;

Thủ trưởng cơ quan có chức năng kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai trực thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường thành lập đoàn kiểm tra chấp hành pháp luật về đất đai, trừ trường hợp quy định tại điểm a Khoản này;

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện thành lập đoàn kiểm tra đột xuất khi có căn cứ cho rằng cơ quan, tổ chức, cá nhân có dấu hiệu vi phạm pháp luật về đất đai;

Thủ trưởng cơ quan có chức năng kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện thành lập đoàn kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại điểm c Khoản này;

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập và tổ chức kiểm tra việc chấp hành pháp luật đất đai đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn.

c) Trách nhiệm, hình thức kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai được quy định như sau:

- Cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 223 Luật Đất đai có trách nhiệm tổ chức và chỉ đạo thực hiện kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

- Hình thức kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai gồm: kiểm tra định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất:

+ Hoạt động kiểm tra định kỳ được thực hiện theo kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Hoạt động kiểm tra đột xuất của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai được thực hiện khi có căn cứ cho rằng cơ quan, tổ chức, cá nhân có dấu hiệu vi phạm pháp luật về đất đai hoặc do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định. Không báo trước quyết định thành lập đoàn kiểm tra khi có căn cứ cho rằng việc báo trước dẫn tới đối tượng kiểm tra tẩu tán tài liệu, chứng cứ liên quan đến hành vi vi phạm pháp luật, làm giảm hiệu quả hoạt động của đoàn kiểm tra hoặc theo yêu cầu của người ra quyết định.

3. Nội dung kiểm tra

Nội dung kiểm tra về việc chấp hành pháp luật đất đai được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 223 Luật Đất đai.

4. Giao Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định trình tự, thủ tục, thành phần tiến hành kiểm tra.

5. Báo cáo kết quả kiểm tra

a) Chậm nhất là 03 ngày kể từ ngày kết thúc kiểm tra, người kiểm tra có trách nhiệm báo cáo kết quả kiểm tra với Thủ trưởng cơ quan thanh tra nhà nước, Thủ trưởng cơ quan được giao thực hiện chức năng thanh tra chuyên ngành.

b) Báo cáo kết quả kiểm tra bao gồm các nội dung sau đây:

- Đánh giá tình hình, kết quả kiểm tra;

- Kết luận về nội dung kiểm tra;

- Kiến nghị các biện pháp xử lý hành vi vi phạm pháp luật và các nội dung khác có liên quan đến đảm bảo việc thực hiện kết luận thanh tra, quyết định xử lý sau thanh tra.

6. Xử lý kết quả kiểm tra

a) Trong quá trình kiểm tra, nếu phát hiện vi phạm pháp luật về đất đai của cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người có thẩm quyền đang thi hành công vụ có trách nhiệm lập biên bản vi phạm hành chính và chuyển người có thẩm quyền xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính; chuyển sang cơ quan điều tra để truy cứu trách nhiệm hình sự nếu quá trình kiểm tra làm rõ được các dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự của các cá nhân có trách nhiệm.

b) Kết quả kiểm tra phải được Thủ trưởng, người có thẩm quyền ra quyết định kiểm tra thông báo bằng văn bản và phải gửi cho cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được kiểm tra và các cơ quan, đơn vị có liên quan và được công khai theo quy định của pháp luật.

Thời hạn thông báo kết quả kiểm tra tối đa là 15 ngày, kể từ ngày kết thúc hoạt động kiểm tra.

c) Yêu cầu đối tượng kiểm tra, cá nhân, tổ chức có liên quan hoàn thành việc thực hiện thông báo kết luận kiểm tra. Trong trường hợp việc chưa hoàn thành thực hiện thông báo kết luận kiểm tra, gây ra thiệt hại, thì buộc cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm bồi thường.

**Chương XI**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

1. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với những địa phương đã thực hiện việc dồn điền, đổi thửa nhưng chưa hoàn thiện 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 thì Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, xây dựng kế hoạch hàng năm để tổ chức thực hiện việc đo đạc, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo hiện trạng sử dụng đất sau dồn điền, đổi thửa; tổ chức kê khai, đăng ký sử dụng đất; lập hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất sau khi đã dồn điền, đổi thửa; ký lại Hợp đồng thuê đất theo phương án dồn điền, đổi thửa được phê duyệt đối với các trường hợp thuê đất.

Đối với những địa phương đang thực hiện việc dồn điền, đổi thửa trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án dồn điền, đổi thửa.

2. Đối với đất do tổ chức kinh tế đang sử dụng có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất ổn định lâu dài để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 hoặc có nguồn gốc trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không xác định thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất ổn định lâu dài.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm rà soát các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2024 để xử lý theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, giới thiệu địa điểm hoặc thông báo thu hồi đất gửi đến từng người có đất thu hồi hoặc văn bản cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2024 nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì xử lý như sau:

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép tiếp tục thực hiện dự án và áp dụng hình thức thu hồi đất hoặc chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, nếu phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chỉ đạo các tổ chức, cá nhân liên quan phải dừng thực hiện dự án nếu không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

Trường hợp thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh thuộc diện Nhà nước thu hồi đất nhưng cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án mà đến ngày 01 tháng 7 năm 2024 còn diện tích đất không thỏa thuận được thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi phần diện tích đất mà chủ đầu tư và người sử dụng đất không đạt được thỏa thuận để thực hiện dự án đầu tư.

b) Trường hợp đã có quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà chưa tổ chức thực hiện cưỡng chế thì việc cưỡng chế thu hồi đất phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

c) Đối với dự án sử dụng đất tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển không thuộc trường hợp do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà được cấp Giấy chứng nhận đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2024 nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì phải thực hiện theo quy định của Luật đất đai.

d) Trường hợp đã lựa chọn được nhà đầu tư trước ngày 20 tháng 4 năm 2020 (ngày Nghị định số 25/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) theo quy định của pháp luật về đấu thầu mà nay kết quả đấu thầu dự án có sử dụng đất vẫn còn hiệu lực thực hiện nhưng chưa thực hiện giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc trường hợp đã lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư thì áp dụng theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số [43/2014/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-43-2014-nd-cp-huong-dan-thi-hanh-luat-dat-dai-230680.aspx) ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

e) Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại các phường của đô thị loại I trực thuộc trung ương đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản theo quy định của pháp luật cho phép được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước ngày nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện.

g) Đối với trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 118 của Luật Đất đai năm 2013 trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất.

h) Đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà có diện tích đất do Nhà nước giao để quản lý, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích và có thể tách thành một dự án độc lập nhưng Nhà nước đã có quyết định thu hồi và giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì nhà đầu tư được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn giao đất, cho thuê đất. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

Đối với trường hợp đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp trước ngày Nghị định có hiệu lực thi hành mà văn bản chấp thuận đã vượt quá 36 tháng kể từ ngày ký nhưng nhà đầu tư chưa thực hiện thỏa thuận với người sử dụng đất và việc sử dụng đất thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì nhà đầu tư phải thực hiện lại thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận theo quy định của Nghị định này.

4. Đối với hồ sơ giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2024 chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau đây:

a) Người xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất không phải làm lại hồ sơ đã nộp, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

b) Trường hợp hồ sơ đã nộp không phù hợp về hình thức giao đất, thuê đất; về đối tượng xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; về trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép so với quy định của Luật Đất đai năm 2023 và Nghị định này thì cơ quan đã tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn cho người nộp hồ sơ hoàn thiện hồ sơ để được tiếp tục giải quyết theo quy định của Luật Đất đai năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

5. Cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì có thẩm quyền quyết định điều chỉnh đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không phụ thuộc vào thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

6. Đối với hồ sơ thu hồi đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2024 chưa có quyết định thu hồi đất thì giải quyết theo quy định sau đây:

a) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền không phải làm lại hồ sơ đã lập, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo trình tự, thủ tục thu hồi đất của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

b) Trường hợp hồ sơ đã lập không phù hợp về các trường hợp thu hồi đất, về căn cứ thu hồi đất, về điều kiện thu hồi đất so với quy định của Luật Đất đai năm 2023 và Nghị định này thì cơ quan đã tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn cho người nộp hồ sơ hoàn thiện hồ sơ để được tiếp tục giải quyết theo quy định của Luật Đất đai năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

7. Trường hợp đã có quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2024 mà chưa tổ chức thực hiện cưỡng chế thì việc cưỡng chế thu hồi đất phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2023.

8. Đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà có diện tích đất do Nhà nước giao để quản lý, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích và có thể tách thành một dự án độc lập nhưng Nhà nước đã có quyết định thu hồi và giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư trước ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì nhà đầu tư được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn giao đất, cho thuê đất.

Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất và đã thực hiện theo quy định tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP thì nhà đầu tư được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn giao đất, cho thuê đất.

9. Đối với trường hợp đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp trước ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà văn bản chấp thuận đã vượt quá 36 tháng kể từ ngày ký nhưng nhà đầu tư chưa thực hiện thỏa thuận với người sử dụng đất và việc sử dụng đất thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; sau ngày Nghị định số 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, nhà đầu tư đã thực hiện lại thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận theo quy định của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP thì văn bản chấp thuận không vượt quá 36 tháng kể từ ngày ký.

10. Công trình, dự án về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt:

- Đã xây dựng, nghiệm thu theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục khai thác, sử dụng. Cơ quan có trách nhiệm tổ chức xây dựng phải có kế hoạch thực hiện việc chuẩn hóa hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương theo quy định của Nghị định này đảm bảo hệ thống thông tin đất đai thống nhất trên phạm vi cả nước.

- Chưa tổ chức triển khai xây dựng hoặc đang triển khai xây dựng nhưng chưa được nghiệm thu thì phải điều chỉnh nội dung công trình, dự án đó cho phù hợp với quy định tại Nghị định này đảm bảo hệ thống thông tin đất đai thống nhất trên phạm vi cả nước.

11. Đối với các địa phương hiện đang vận hành cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương mà chưa đáp ứng các yêu cầu tại Nghị định này thì được tiếp tục khai thác sử dụng. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xây dựng lộ trình, kế hoạch để nâng cấp, hoàn thiện hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương theo quy định của Nghị định này.

1. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2024.

2. Nghị định này thay thế các Nghị định sau:

a) Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

b) Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất

c) Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

d) Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất và mặt nước;

đ) Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

e) Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

g) Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

h) Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

i) Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

k) Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

l) Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát các văn bản quy phạm pháp luật do mình ban hành trái với quy định của Luật Đất đai, của Nghị định này để sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ.

1. Trách nhiệm của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp, người sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Nội vụ và các Bộ, ngành khác, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn thi hành các Điều, Khoản được giao trong Nghị định này.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| **Nơi nhận:** - Ban Bí thư Trung ương Đảng; - Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ; - Các Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ; - HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; - Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng; - Văn phòng Tổng Bí thư; - Văn phòng Chủ tịch nước; - Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội; - Văn phòng Quốc hội; - Tòa án nhân dân tối cao; - Viện kiểm sát nhân dân tối cao; - Kiểm toán Nhà nước;  - Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia; - Ngân hàng Chính sách xã hội; - Ngân hàng Phát triển Việt Nam; - Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; - Cơ quan trung ương của các đoàn thể; - VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo; - Lưu: VT, NN (3). | **TM. CHÍNH PHỦ**  **THỦ TƯỚNG**    **Phạm Minh Chính** |