

HỘI LUẬT GIA VIỆT NAM
TRUNG TÂM THÔNG TIN TƯ VẤN PHÁP LUẬT TÂN VIỆT

LUẬT ĐẤT ĐAI 2003

VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH



NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG - XÃ HỘI

HỘI LUẬT GIA VIỆT NAM
TRUNG TÂM THÔNG TIN TƯ VẤN PHÁP LUẬT TÂN VIỆT

LUẬT
ĐẤT
ĐAI
2003

VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH

NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG - XÃ HỘI
HÀ NỘI - 2004

LỜI NHÀ XUẤT BẢN

Ngày 29-10-2004, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 181/2004/NĐ-CP quy định việc thi hành Luật Đất đai đã được Quốc hội khoá XI thông qua ngày 26-11-2003. Với 186 điều, 14 chương, Nghị định này đã tập trung quy định cụ thể, rõ ràng các nội dung chính: những bảo đảm cho người sử dụng đất; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trình tự, thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản; thủ tục hành chính được áp dụng khi người sử dụng đất thực hiện các quyền...

Cùng với nghị định nói trên, Chính phủ cũng đã ban hành Nghị định số 182/2004/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành các thông tư hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai, lập hồ sơ địa chính, lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Nhằm đáp ứng nhu cầu của bạn đọc trong việc tìm hiểu và thực hiện Luật Đất đai, Nhà xuất bản Lao động - Xã hội xuất bản cuốn sách ***“Luật Đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành”***. Nội dung cuốn sách bao gồm Luật Đất đai, các nghị định của Chính phủ và thông tư hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Xin trân trọng giới thiệu cuốn sách với bạn đọc!

Hà Nội, tháng 11 năm 2004

NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG - XÃ HỘI

MỤC LỤC

* Lời nhà xuất bản	5
Mục lục	7
1. Luật Đất đai	9
2. Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai	143
3. Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai	380
4. Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất	406
5. Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính	458
6. Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	520

1. LUẬT ĐẤT ĐAI

(Luật số 13/2003/QH11 thông qua ngày 26-11-2003)

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

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

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng Luật này bao gồm:

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

2. Người sử dụng đất;

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

Điều 3. Áp dụng pháp luật

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

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

Điều 4. Giải thích từ ngữ

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

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

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

3. *Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định* là việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho người đó.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 5. Sở hữu đất đai

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

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

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

- b) Quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất;
- c) Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Định giá đất.

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

- a) Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- b) Thu thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;
- c) Điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại.

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

Điều 6. Quản lý nhà nước về đất đai

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

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

- a) Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó;
- b) Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính;
- c) Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

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

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

e) Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

g) Thống kê, kiểm kê đất đai;

h) Quản lý tài chính về đất đai;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 9. Người sử dụng đất

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

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

nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất;

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

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

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

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

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

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

Điều 10. Những bảo đảm cho người sử dụng đất

1. Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

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

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

Điều 11. Nguyên tắc sử dụng đất

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

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

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

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

Điều 12. Khuyến khích đầu tư vào đất đai

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

1. Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất;
2. Khai hoang, phục hoá, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hoá vào sử dụng;
3. Phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất.

Điều 13. Phân loại đất

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

1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất:
 - a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác;
 - b) Đất trồng cây lâu năm;
 - c) Đất rừng sản xuất;
 - d) Đất rừng phòng hộ;
 - đ) Đất rừng đặc dụng;
 - e) Đất nuôi trồng thuỷ sản;
 - g) Đất làm muối;
 - h) Đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ;
2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất:
 - a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;
 - b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp;
 - c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
 - d) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

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

e) Đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng;

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

h) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 15. Những hành vi bị nghiêm cấm

Nhà nước nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm đất đai; không sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích; vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố; huỷ hoại đất;

không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi sử dụng các quyền của người sử dụng đất; không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của người sử dụng đất.

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

Chương II

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

Mục 1

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

Điều 16. Địa giới hành chính

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

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

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

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

Điều 17. Hồ sơ địa giới hành chính

1. Hồ sơ địa giới hành chính bao gồm:

- a) Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thành lập đơn vị hành chính hoặc điều chỉnh địa giới hành chính (nếu có);
- b) Bản đồ địa giới hành chính;
- c) Sơ đồ vị trí các mốc địa giới hành chính;
- d) Bảng tọa độ các mốc địa giới hành chính, các điểm đặc trưng trên đường địa giới hành chính;
- đ) Bản mô tả tình hình chung về địa giới hành chính;
- e) Biên bản xác nhận mô tả đường địa giới hành chính;
- g) Phiếu thống kê về các yếu tố địa lý có liên quan đến địa giới hành chính;
- h) Biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính;
- i) Thống kê các tài liệu về địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp dưới.

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

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

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

Điều 18. Bản đồ hành chính

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

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

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

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

Điều 19. Bản đồ địa chính

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

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

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

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

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

1. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập năm năm một lần gắn với việc kiểm kê đất đai quy định tại Điều 53 của

Luật này để phục vụ cho việc quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

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

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

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

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

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

Mục 2

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Dân chủ và công khai;

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

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

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

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

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

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

- d) Hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất;
- đ) Định mức sử dụng đất;
- e) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất;
- g) Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.

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

- a) Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt;
- b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm năm và hàng năm của Nhà nước;
- c) Nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;
- d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;
- đ) Khả năng đầu tư thực hiện các dự án, công trình có sử dụng đất.

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

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

- a) Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và hiện trạng sử dụng đất; đánh giá tiềm năng đất đai;
- b) Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch;
- c) Xác định diện tích các loại đất phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;
- d) Xác định diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các công trình, dự án;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước do Chính phủ trình.
2. Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.
3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.
4. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã quy định tại khoản 4 Điều 25 của Luật này.

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

1. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện trong các trường hợp sau đây:
 - a) Có sự điều chỉnh mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất;
 - b) Do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;
 - c) Có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất của cấp mình;
 - d) Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương.
2. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mục 3

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

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

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

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

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

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

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

Điều 33. Giao đất không thu tiền sử dụng đất

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

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 70 của Luật này;
2. Tổ chức sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
3. Đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh;
4. Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo các dự án của Nhà nước;
5. Hợp tác xã nông nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở hợp tác xã, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
6. Người sử dụng đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp quy định tại Điều 88 của Luật này; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;
7. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 99 của Luật này.

Điều 34. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

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

1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;
2. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
3. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;
5. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;
6. Tổ chức kinh tế được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
7. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư.

Điều 35. Cho thuê đất

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

- a) Hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 mà thời hạn sử dụng đất đã hết theo quy định tại khoản 2 Điều 67 của Luật này;
- c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày

Luật này có hiệu lực thi hành, trừ diện tích đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất;

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

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

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

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

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

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

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

Điều 36. Chuyển mục đích sử dụng đất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mục 4

THU HỒI ĐẤT

Điều 38. Các trường hợp thu hồi đất

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

1. Nhà nước sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế;
2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;
3. Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;
4. Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;

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

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

a) Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được

công bố hoặc khi dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Nhà nước thu hồi đất của người sử dụng đất mà người bị thu hồi đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ

điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 của Luật này thì người bị thu hồi đất được bồi thường, trừ các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 và các điểm b, c, d, đ và g khoản 1 Điều 43 của Luật này.

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

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

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

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

5. Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính

về đất đai theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi giá trị nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện trong giá trị được bồi thường, hỗ trợ.

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

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

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

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

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

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

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

đ) Đất thuê của Nhà nước;

e) Trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 50 của Luật này;

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

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

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

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

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

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

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

Điều 44. Thẩm quyền thu hồi đất

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

2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng

đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

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

Điều 45. Trưng dụng đất có thời hạn

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

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

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

Mục 5

ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, LẬP VÀ QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

Điều 46. Đăng ký quyền sử dụng đất

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

1. Người đang sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

2. Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại quyền sử

dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này;

3. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất;

4. Người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đổi tên, chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi thời hạn sử dụng đất hoặc có thay đổi đường ranh giới thửa đất;

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

Điều 47. Lập và quản lý hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính bao gồm:

- a) Bản đồ địa chính;
- b) Sổ địa chính;
- c) Sổ mục kê đất đai;
- d) Sổ theo dõi biến động đất đai.

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

- a) Số hiệu, kích thước, hình thể, diện tích, vị trí;
- b) Người sử dụng thửa đất;
- c) Nguồn gốc, mục đích, thời hạn sử dụng đất;
- d) Giá đất, tài sản gắn liền với đất, nghĩa vụ tài chính về đất đai đã thực hiện và chưa thực hiện;
- đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền và những hạn chế về quyền của người sử dụng đất;

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

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

Điều 48. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho người sử dụng đất theo một mẫu thống nhất trong cả nước đối với mọi loại đất.

Trường hợp có tài sản gắn liền với đất thì tài sản đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chủ sở hữu tài sản phải đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất.

Trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ và chồng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

Trường hợp thửa đất có nhiều cá nhân, hộ gia đình, tổ chức cùng sử dụng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho từng cá nhân, từng hộ gia đình, từng tổ chức đồng quyền sử dụng.

Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của cộng đồng dân cư thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cộng đồng dân cư và trao cho người đại diện hợp pháp của cộng đồng dân cư đó.

Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của cơ sở tôn giáo thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cơ sở tôn giáo và trao cho người có trách nhiệm cao nhất của cơ sở tôn giáo đó.

Chính phủ quy định cụ thể việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà chung cư, nhà tập thể.

4. Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị thì không phải đổi giấy chứng nhận đó sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này. Khi chuyển quyền sử dụng đất thì người nhận quyền sử dụng đất đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 49. Những trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp sau đây:

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

2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

3. Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật này mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

4. Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử

dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ; tổ chức sử dụng đất là pháp nhân mới được hình thành do các bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

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

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

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

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

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

Điều 50. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

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

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

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

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

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

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

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

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

đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

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

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

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

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

8. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có đơn đề nghị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

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

Điều 51. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất

1. Tổ chức đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả.

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

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

b) Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để quản lý; trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở thì phải bố

trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất xét duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý.

3. Đối với tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức thuê đất thì cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

- a) Cơ sở tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động;
- b) Có đề nghị bằng văn bản của tổ chức tôn giáo có cơ sở tôn giáo đó;
- c) Có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất của cơ sở tôn giáo đó.

Điều 52. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

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

3. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được ủy quyền cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp.

Chính phủ quy định điều kiện được ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 53. Thống kê, kiểm kê đất đai

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

- a) Đơn vị thống kê, kiểm kê đất đai là xã, phường, thị trấn;
- b) Việc thống kê đất đai được tiến hành một năm một lần;
- c) Việc kiểm kê đất đai được tiến hành năm năm một lần.

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

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

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

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

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

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

Mục 6

TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ GIÁ ĐẤT

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

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

- a) Tiền sử dụng đất trong các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- b) Tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê;
- c) Thuế sử dụng đất;
- d) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;
- đ) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai;
- e) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;
- g) Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

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

Điều 55. Giá đất

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

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

2. Do dấu giá quyền sử dụng đất hoặc dấu thuê dự án có sử dụng đất;

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

Điều 56. Giá đất do Nhà nước quy định

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

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

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

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

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

3. Căn cứ vào nguyên tắc định giá đất quy định tại khoản 1 Điều này, phương pháp xác định giá đất và khung giá các

loại đất do Chính phủ quy định, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xây dựng giá đất cụ thể tại địa phương trình Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định.

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

Điều 57. Tư vấn giá đất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mục 7

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Tổ chức đăng ký hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất;
2. Tổ chức đăng ký hoạt động phát triển quỹ đất, đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản;
3. Tổ chức đăng ký hoạt động cung cấp dịch vụ hỗ trợ cho thị trường bất động sản;
4. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người tham gia giao dịch về quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản;
5. Thực hiện các biện pháp bình ổn giá đất, chống đầu cơ đất đai.

Mục 8

TỔ CHỨC CƠ QUAN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Điều 64. Cơ quan quản lý đất đai

1. Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được thành lập thống nhất từ trung ương đến cơ sở.
2. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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

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

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

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

1. Xã, phường, thị trấn có cán bộ địa chính.
2. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc quản lý đất đai tại địa phương.
3. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh bổ nhiệm, miễn nhiệm.

Chương III

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

Mục 1

THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 66. Đất sử dụng ổn định lâu dài

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

1. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;
2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 4 Điều 71 của Luật này;

3. Đất ở;

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

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

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

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

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

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

10. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

Điều 67. Đất sử dụng có thời hạn

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

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

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

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

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

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

3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá năm mươi năm; đối với dự án có vốn đầu tư

lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là không quá bảy mươi năm.

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

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

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

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

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

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

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

sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất;

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

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

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

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

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

2. Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực

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

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

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

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

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

Mục 2

ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 70. Hạn mức giao đất nông nghiệp

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

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá mười héc ta đối với các xã, phường.

thị trấn ở đồng bằng; không quá ba mươi héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

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

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

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

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

5. Hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

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

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

1. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng bao gồm đất nông nghiệp được Nhà nước giao, cho thuê; do thuê

quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác; do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Doanh nghiệp nhà nước đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất

nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 phải chuyển sang thuê đất hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất.

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

Điều 74. Đất chuyên trồng lúa nước

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

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

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

Điều 75. Đất rừng sản xuất

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

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

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

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

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

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

Điều 76. Đất rừng phòng hộ

1. Đất rừng phòng hộ bao gồm:

- a) Đất rừng phòng hộ đầu nguồn;
- b) Đất rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay;
- c) Đất rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển;
- d) Đất rừng phòng hộ bảo vệ môi trường sinh thái.

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

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

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

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

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

Điều 77. Đất rừng đặc dụng

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

2. Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán ngắn hạn đất rừng đặc dụng trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt cho hộ gia đình, cá nhân chưa có điều kiện chuyển ra khỏi khu vực đó để bảo vệ rừng.

3. Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán đất rừng đặc dụng thuộc phân khu phục hồi sinh thái cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống ổn định tại khu vực đó để bảo vệ và phát triển rừng.

4. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về lâm nghiệp hoặc kết hợp quốc phòng, an ninh theo quy hoạch phát triển rừng của vùng đệm.

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

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

Điều 78. Đất có mặt nước nội địa

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

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

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

Ao, hồ, đầm được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối

với tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp;

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

Điều 79. Đất có mặt nước ven biển

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

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

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

- a) Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;
- b) Bảo vệ đất, làm tăng sự bồi tụ đất ven biển;
- c) Bảo vệ hệ sinh thái, môi trường và cảnh quan;

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

Điều 80. Đất bãi bồi ven sông, ven biển

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 81. Đất làm muối

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

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

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

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

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

Điều 82. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại

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

2. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại bao gồm đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp,

lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối quy định tại Điều 70 của Luật này; đất do Nhà nước cho thuê; đất do thuê, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho; đất do nhận khoán của tổ chức; đất do hộ gia đình, cá nhân góp.

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

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

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

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

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

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

Mục 3

ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 83. Đất ở tại nông thôn

1. Đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

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

3. Việc phân bổ đất ở tại nông thôn trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, công trình sự nghiệp bảo đảm thuận tiện cho sản xuất, đời sống của nhân dân, vệ sinh môi trường và theo hướng hiện đại hoá nông thôn.

4. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất trong những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp; nghiêm cấm việc xây dựng nhà ở ven các trục đường giao thông trái với quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 84. Đất ở tại đô thị

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

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

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

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

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

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

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

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

nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

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

Điều 85. Đất xây dựng khu chung cư

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

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

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

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

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

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

2. Việc sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi

tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

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

4. Cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ thì việc tự nguyện góp quyền sử dụng đất, bồi thường hoặc hỗ trợ do cộng đồng dân cư và người sử dụng đất đó thoả thuận.

Điều 87. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao

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

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử

dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Đất cho các đơn vị đóng quân;

b) Đất làm căn cứ quân sự;

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

d) Đất làm ga, cảng quân sự;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Đối với những khu vực nằm trong quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến

khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không được làm biến dạng địa hình tự nhiên.

Điều 90. Đất khu công nghiệp

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

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

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

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

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất của Nhà nước: nhận chuyển nhượng, thuê đất, thuê lại đất gắn với

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

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

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

5. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

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

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

Điều 91. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

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

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

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

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

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

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

5. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

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

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

Điều 92. Đất sử dụng cho khu kinh tế

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này con được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.

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

Điều 94. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 84. Đất ở tại đô thị

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

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

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

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

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

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

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

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

nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

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

Điều 85. Đất xây dựng khu chung cư

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

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

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

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

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

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

2. Việc sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi

tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

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

4. Cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ thì việc tự nguyện góp quyền sử dụng đất, bồi thường hoặc hỗ trợ do cộng đồng dân cư và người sử dụng đất đó thoả thuận.

Điều 87. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao

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

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử

dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở.

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

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

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

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

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

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

đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này con được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.

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

Điều 94. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 96. Đất sử dụng vào mục đích công cộng

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

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

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

Điều 97. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

1. Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn bao gồm đất xây dựng các hệ thống giao thông, thủy lợi, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống xử lý chất thải, hệ thống dẫn điện, dẫn xăng dầu, dẫn khí,

thông tin liên lạc và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình này.

2. Việc sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải bảo đảm kết hợp khai thác cả phần trên không và trong lòng đất, bố trí kết hợp các loại công trình trên cùng một khu đất nhằm tiết kiệm đất và phải tuân theo các quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan về bảo vệ an toàn công trình.

3. Người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình thì được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình.

Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục, nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình, chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình; trường hợp hành lang bảo vệ an toàn công trình bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có hành lang bảo vệ an toàn bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép để xử lý.

5. Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; công bố mốc giới sử dụng đất

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

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

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

Điều 96. Đất sử dụng vào mục đích công cộng

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

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

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

Điều 97. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

1. Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn bao gồm đất xây dựng các hệ thống giao thông, thủy lợi, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống xử lý chất thải, hệ thống dẫn điện, dẫn xăng dầu, dẫn khí,

thông tin liên lạc và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình này.

2. Việc sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải bảo đảm kết hợp khai thác cả phần trên không và trong lòng đất, bố trí kết hợp các loại công trình trên cùng một khu đất nhằm tiết kiệm đất và phải tuân theo các quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan về bảo vệ an toàn công trình.

3. Người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình thì được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình.

Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục, nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình, chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình; trường hợp hành lang bảo vệ an toàn công trình bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có hành lang bảo vệ an toàn bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép để xử lý.

5. Ủy ban nhân dân các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; công bố mốc giới sử dụng đất

trong hành lang bảo vệ an toàn công trình; kịp thời xử lý những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép hành lang bảo vệ an toàn công trình.

Điều 98. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh

1. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định bảo vệ thì phải được quản lý nghiêm ngặt.

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

Điều 99. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng

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

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

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

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

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

Điều 101. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa

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

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

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

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

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

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

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

2. Việc khai thác, sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng phải bảo đảm không ảnh hưởng đến

mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định; phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành, lĩnh vực có liên quan và các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm cản trở dòng chảy tự nhiên; không gây cản trở giao thông đường thủy.

Mục 4

ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

Điều 103. Quản lý đất chưa sử dụng

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

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

Điều 104. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng

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

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận và đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

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

Chương IV

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

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

Điều 105. Quyền chung của người sử dụng đất

Người sử dụng đất có các quyền chung sau đây:

1. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;
3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp;
4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp;
5. Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình;
6. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

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

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho

quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

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

Điều 107. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

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

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

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

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

4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất;

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

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

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

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

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

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

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

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã thuê đất của Nhà nước để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, xây dựng kết cấu hạ

tăng để chuyển nhượng hoặc cho thuê thì được chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nếu có nhu cầu và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Mục 2

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

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

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

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

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

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

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;

b) Cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;

c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

d) Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn theo quy định của pháp luật;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109 của Luật này.

Điều 111. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

c) Bán tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Cho thuê lại đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

đ) Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế thuê lại đất trong khu công nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 112. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.

Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109 của Luật này.

3. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp tiền sử dụng đất đã trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước mà tổ chức kinh tế sử dụng đất chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này;

b) Trường hợp tiền sử dụng đất đã trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước mà tổ chức kinh tế sử dụng đất chọn hình thức thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 111 của Luật này;

c) Trường hợp tiền sử dụng đất đã trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109 của Luật này.

Mục 3

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 113. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

2. Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác;

3. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp chuyển nhượng có điều kiện theo quy định của Chính phủ;

4. Cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất;

5. Cá nhân có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121

của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

6. Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này;

7. Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh;

8. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

Điều 114. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê

1. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Bán, để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua, người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

c) Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh;

d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 113 của Luật này.

3. Hộ gia đình, cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 115. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất

1. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất được quy định như sau:

a) Trường hợp chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113 của Luật này;

b) Trường hợp chọn hình thức thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 114 của Luật này.

Điều 116. Giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân trước đây đã cho cơ quan nhà nước mượn đất, nay có nhu cầu sử dụng thì gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất cho mượn. Hồ sơ gồm có:

a) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này;

b) Giấy tờ cho mượn đất mà các bên đã ký kết tại thời điểm cho mượn đất;

c) Đơn yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm xem xét, giải quyết. Trường hợp hồ sơ hợp lệ thì giải quyết theo các phương thức sau đây:

a) Trả lại quyền sử dụng đất đã mượn nếu đất đó chưa giao cho người khác sử dụng;

b) Bồi thường bằng tiền hoặc giao đất mới, chỗ ở mới nếu đất đó đã giao cho người khác sử dụng.

3. Chính phủ quy định cụ thể về việc giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân.

Điều 117. Quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất

1. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Mục 4

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 118. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

2. Xây dựng các công trình trên đất theo giấy phép của cơ quan nhà nước Việt Nam có thẩm quyền;

3. Sở hữu công trình do mình xây dựng trên đất thuê trong thời hạn thuê đất;

4. Ngoài các quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này còn được hưởng các quyền theo điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập; được hưởng các quyền khác ghi trong hợp đồng thuê đất.

Điều 119. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; trường hợp người mua tài sản là tổ chức, cá nhân thì được Nhà

nước giao đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; trường hợp người mua tài sản là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm. Người được giao đất, thuê đất tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;

d) Cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất;

c) Cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất;

d) Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn thuê đất;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn thuê đất;

e) Trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì có quyền bán hoặc cho thuê nhà ở theo quy định của Chính phủ; người mua nhà ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 120. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và có các quyền, nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Bán, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, đất thuê lại đối với trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm;

c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác liên doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài trong thời hạn thuê đất, thuê lại đất đối với trường hợp

đã trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thời gian thuê lại.

Điều 121. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng sau đây thì được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam:

a) Người về đầu tư lâu dài có nhu cầu nhà ở trong thời gian đầu tư tại Việt Nam;

b) Người có công đóng góp với đất nước;

c) Những nhà hoạt động văn hoá, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước;

d) Người có nhu cầu về sống ổn định tại Việt Nam;

đ) Các đối tượng khác theo quy định của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Bán nhà ở gắn liền với đất ở cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này;

c) Thế chấp nhà ở gắn liền với đất ở tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

d) Để thừa kế nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này theo quy định của pháp luật về dân sự: trường hợp người thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này hoặc cá nhân nước ngoài thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

đ) Tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho nhà tình nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật này; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này.

Chương V

THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 122. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất

1. Việc nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất được quy định như sau:

a) Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài xin giao đất, thuê đất nộp hai bộ hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất.

Hộ gia đình, cá nhân xin giao đất, thuê đất nộp hai bộ hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất;

b) Hồ sơ xin giao đất, thuê đất gồm đơn xin giao đất, thuê đất; dự án đầu tư của tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có dự án đầu tư và bản sao giấy phép đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư có chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất đã được giải phóng mặt bằng được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất xin giao, xin thuê; xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và trao quyết định giao đất hoặc cho thuê đất cho người được giao đất, thuê đất;

b) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày người được giao đất, thuê đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất.

3. Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất chưa được giải phóng mặt bằng được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm hoàn thành việc giới thiệu địa điểm; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất xin giao, xin thuê; xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và trao quyết định giao đất hoặc cho thuê đất cho người được giao đất, thuê đất;

b) Căn cứ vào quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong việc giải phóng mặt bằng và người được giao đất, thuê đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất.

Điều 123. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp hồ sơ tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này (nếu có), văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuyển hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện các thủ tục về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định mức nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; thông báo cho người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính; trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo lý do cho người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất biết.

3. Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nơi đã nộp hồ sơ để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 124. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép

1. Người có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng

đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá bảy ngày làm việc, kể từ ngày nhận được các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra tờ khai đăng ký, chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chỉnh lý và chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý đến nơi đã nhận hồ sơ để trả lại người đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 125. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép

1. Việc nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép được quy định như sau:

a) Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất.

Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất;

b) Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất gồm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dự án đầu tư của tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Trong thời hạn không quá hai mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thực hiện các thủ tục hành chính cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; xác định mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, thông báo cho người được chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo lý do cho người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

3. Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày người được phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan tiếp nhận hồ sơ trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý cho người được phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 126. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

1. Việc nộp hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nộp tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp các bên chuyển đổi phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho các bên chuyển đổi thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, các bên chuyển đổi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Điều 127. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Trong thời hạn không quá mười lăm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, gửi hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp các bên chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho các bên chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, các bên tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Điều 128. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là cho thuê quyền sử dụng đất) được quy định như sau:

a) Hồ sơ cho thuê quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân

sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ cho thuê quyền sử dụng đất gồm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trả lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người cho thuê đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Điều 129. Trình tự, thủ tục đăng ký thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất gồm di chúc hoặc biên bản phân chia thừa kế hoặc bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật và giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất; trường hợp người được nhận thừa kế là người duy nhất thì hồ sơ thừa kế gồm đơn đề nghị và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất gồm văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho hoặc quyết định của tổ chức tặng cho quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, chuyển hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp bên nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho bên nhận quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, người nhận quyền sử dụng đất nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Điều 130. Trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ

1. Việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp bên thế chấp, bên được bảo lãnh là hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, bên thế chấp, bên được bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký thế chấp, bảo lãnh vào hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận bảo lãnh, bên nhận thế chấp.

2. Việc xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Sau khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, người đã thế chấp, đã được bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất gửi đơn xin xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh đến nơi đã đăng ký thế chấp, bảo lãnh;

b) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn xin xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra việc hoàn thành nghĩa vụ trả nợ của người xin xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh và thực hiện việc xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh trong hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp cần thu hồi hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để làm thủ tục thu hồi hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Việc xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ được quy định như sau:

a) Khi bên thế chấp, bên được bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng thì quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh được xử lý theo thoả thuận trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh; trường hợp không xử lý được theo thoả thuận đã ghi trong hợp đồng thì bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thế chấp, đã được bảo lãnh cho người khác để thu hồi nợ

hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật;

b) Người nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được sử dụng đất theo mục đích đã xác định và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này trong thời hạn sử dụng đất còn lại; đối với đất ở thì người sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

Điều 131. Trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt việc góp vốn

1. Việc đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hồ sơ đăng ký góp vốn gồm hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp bên góp vốn là hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng

đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, đối với trường hợp đủ điều kiện góp vốn thì thực hiện đăng ký góp vốn vào hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp việc góp vốn phát sinh pháp nhân mới thì gửi hồ sơ đăng ký góp vốn đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho pháp nhân mới đó.

2. Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- a) Hết thời hạn góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
 - b) Một bên hoặc các bên đề nghị theo thoả thuận trong hợp đồng góp vốn; trường hợp liên doanh với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chấp thuận;
 - c) Bị thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 của Luật này;
 - d) Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc doanh nghiệp liên doanh bị tuyên bố phá sản, giải thể;
 - đ) Cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết; bị tuyên bố mất tích; bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự; bị cấm hoạt động trong lĩnh vực hợp tác kinh doanh mà hợp đồng góp vốn phải do cá nhân đó thực hiện;
 - e) Pháp nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị chấm dứt hoạt động mà hợp đồng góp vốn phải do pháp nhân đó thực hiện.
3. Việc xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Người sử dụng đất chấm dứt góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này gửi đơn xin xoá đăng ký góp vốn đến nơi đã đăng ký góp vốn;

b) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn xin xoá đăng ký góp vốn, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện việc xoá đăng ký góp vốn trong hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp cần thu hồi hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chấm dứt góp vốn thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục thu hồi hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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 thoả thuận của các bên về chấm dứt việc góp vốn thì bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại.

Trường hợp thời hạn sử dụng đất đã hết hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất không còn nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Nhà nước cho doanh nghiệp liên doanh tiếp tục thuê đất; nếu doanh nghiệp liên doanh chấm dứt hoạt động thì Nhà nước thu hồi đất đó;

b) Trường hợp chấm dứt việc góp vốn theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền do vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất đó;

c) Trường hợp doanh nghiệp liên doanh hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị phá sản thì quyền sử dụng đất đã

góp vốn được xử lý theo quyết định tuyên bố phá sản của Tòa án nhân dân.

Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quyết định của Tòa án nhân dân là tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quyết định của Tòa án nhân dân là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được Nhà nước cho thuê đất và phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

Trường hợp không có người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất đó và tài sản đó;

d) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được để thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự;

đ) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị tuyên bố mất tích, mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự;

e) Trường hợp doanh nghiệp liên doanh giải thể hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là tổ chức giải thể thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo thoả thuận giữa các bên phù hợp với quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Chương VI

THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỔ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1

THANH TRA ĐẤT ĐAI

Điều 132. Thanh tra đất đai

1. Thanh tra đất đai là thanh tra chuyên ngành về đất đai.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra đất đai trong cả nước.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra đất đai tại địa phương.

2. Nội dung thanh tra đất đai bao gồm:

a) Thanh tra việc quản lý nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp;

b) Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác.

3. Thanh tra đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

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

b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai.

4. Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của thanh tra chuyên ngành về đất đai.

Điều 133. Quyền hạn và trách nhiệm của đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai

1. Đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai khi tiến hành thanh tra có quyền hạn sau đây:

a) Yêu cầu cơ quan nhà nước, người sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan cung cấp tài liệu và giải trình những vấn đề cần thiết cho việc thanh tra;

b) Quyết định tạm thời đình chỉ việc sử dụng phần đất không đúng pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định đó, đồng thời báo cáo ngay với cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xử lý;

c) Xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

2. Đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai khi tiến hành thanh tra có trách nhiệm sau đây:

a) Xuất trình quyết định thanh tra, thẻ thanh tra viên với đối tượng thanh tra;

b) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ và trình tự, thủ tục thanh tra theo quy định của pháp luật;

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết luận, quyết định của mình;

d) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Điều 134. Quyền và nghĩa vụ của đối tượng thanh tra

1. Đối tượng thanh tra có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên thi hành công vụ giải thích rõ các yêu cầu về thanh tra;

b) Giải trình trong quá trình thanh tra, tham gia ý kiến về kết luận thanh tra; trường hợp không nhất trí với kết luận thanh tra, quyết định xử lý vi phạm pháp luật của thanh tra đất đai thì có quyền khiếu nại với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo;

c) Tố cáo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên vi phạm lợi ích hợp pháp của mình, của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

2. Đối tượng thanh tra có nghĩa vụ sau đây:

a) Không được cản trở, gây khó khăn cho đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên thực hiện nhiệm vụ;

b) Cung cấp tài liệu, giải trình các vấn đề cần thiết liên quan đến nội dung thanh tra đất đai; chấp hành các quyết định của đoàn thanh tra, thanh tra viên trong quá trình thanh tra và của cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau khi kết thúc thanh tra;

c) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Mục 2

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 135. Hoà giải tranh chấp đất đai

1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hoà giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoà giải ở cơ sở.

2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hoà giải được thì gửi đơn đến Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp.

Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác để hoà giải tranh chấp đất đai.

Thời hạn hoà giải là ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nhận được đơn.

Kết quả hoà giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tranh chấp và xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất. Trường hợp kết quả hoà giải khác với hiện trạng sử dụng đất thì Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn chuyển kết quả hoà giải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định về quản lý đất đai.

Điều 136. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Tranh chấp đất đai đã được hoà giải tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn mà một bên hoặc các bên đương sự không nhất trí thì được giải quyết như sau:

1. Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Toà án nhân dân giải quyết;

2. Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong

các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này được giải quyết như sau:

a) Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giải quyết; quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng;

b) Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; quyết định của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là quyết định giải quyết cuối cùng.

Điều 137. Giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính

1. Tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới giữa các đơn vị hành chính do Ủy ban nhân dân của các đơn vị đó cùng phối hợp giải quyết. Trường hợp không đạt được sự nhất trí hoặc việc giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính thì thẩm quyền giải quyết được quy định như sau:

a) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì do Quốc hội quyết định;

b) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn thì do Chính phủ quyết định.

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

Điều 138. Giải quyết khiếu nại về đất đai

1. Người sử dụng đất có quyền khiếu nại quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai.

2. Việc giải quyết khiếu nại được thực hiện như sau:

a) Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân hoặc tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. Trong trường hợp khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng;

b) Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân;

c) Thời hiệu khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai là ba mươi ngày, kể từ ngày nhận được quyết định hành chính hoặc biết được có hành vi

hành chính đó. Trong thời hạn bốn mươi lăm ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý thì có quyền khiếu nại đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

3. Việc giải quyết khiếu nại về đất đai quy định tại khoản 2 Điều này không bao gồm trường hợp khiếu nại về quyết định giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật này.

Điều 139. Giải quyết tố cáo về đất đai

1. Cá nhân có quyền tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai.

2. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Mục 3

XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 140. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai

Người nào lấn, chiếm đất đai, không sử dụng đất hoặc sử dụng không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, huỷ hoại đất, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, các thủ tục hành chính, các quyết định của Nhà nước trong quản lý đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép hoặc các hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý

hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng không phải chuyển sang thuê đất hoặc không phải trả tiền sử dụng đất mà để đất bị lấn, chiếm, thất thoát thì phải bồi thường và bị xử lý theo quy định của pháp luật đối với giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất bị lấn, chiếm, thất thoát.

Chính phủ quy định cụ thể các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và biện pháp xử lý hành chính.

Điều 141. Xử lý đối với người quản lý vi phạm pháp luật về đất đai

Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai; thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 142. Xử lý vi phạm pháp luật về đất đai gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác

Người nào có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác, ngoài việc bị xử lý theo

quy định tại Điều 140 và Điều 141 của Luật này còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

Điều 143. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm phát hiện và ngăn chặn kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện và áp dụng các biện pháp ngăn chặn kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

Điều 144. Xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính

1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục, thời hạn đối với việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau:

a) Đối với vi phạm của cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn;

b) Đối với những vi phạm của công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì gửi kiến nghị đến thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai cấp đó;

c) Đối với vi phạm của thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp.

2. Trong thời hạn không quá mười lăm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo cho người có kiến nghị biết.

Chương VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 145. Hiệu lực thi hành

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2004.

Luật này thay thế Luật đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 2001.

Bãi bỏ Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam năm 1994.

Điều 146. Hướng dẫn thi hành

1. Chính phủ quy định về thời hạn hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng

đất trong phạm vi cả nước. Trong thời hạn này, người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật này.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI
NGUYỄN VĂN AN

2. NGHỊ ĐỊNH SỐ 181/2004/NĐ-CP NGÀY 29-10-2004 CỦA CHÍNH PHỦ

Về thi hành Luật Đất đai

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Nghị định này quy định việc thi hành Luật Đất đai đã được Quốc hội khoá XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003.

2. Việc quy định phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất; thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử

dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế; thanh tra đất đai; xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo quy định tại các nghị định khác của Chính phủ.

3. Đối tượng áp dụng của Nghị định này bao gồm:

a) 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;

b) Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai;

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

Điều 2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất

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

1. Người đứng đầu của tổ chức, tổ chức nước ngoài là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình.

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

3. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đã giao cho cộng đồng dân cư.

4. Người đứng đầu cơ sở tôn giáo là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đã giao cho cơ sở tôn giáo.

5. Chủ hộ gia đình là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của hộ gia đình.

6. Cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của mình.

7. Người đại diện cho những người sử dụng đất mà có quyền sử dụng chung thửa đất là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đó.

Điều 3. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý

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

a) Tổ chức được giao quản lý các công trình công cộng quy định tại khoản 3 Điều 91 của Nghị định này;

b) Tổ chức kinh tế được giao quản lý diện tích đất để thực hiện các dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) theo quy định tại khoản 1 Điều 87 của Nghị định này;

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

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

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất đã thu hồi thuộc khu vực nông thôn đối với trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở thuộc địa phương.

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

Điều 4. Những bảo đảm cho người sử dụng đất

1. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất và không xem xét giải quyết khiếu nại về việc đòi lại đất mà Nhà nước đã giao cho người khác sử dụng theo các chính sách ruộng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trong các trường hợp sau:

a) Đất bị tịch thu, trưng thu, trưng mua khi thực hiện cải cách ruộng đất ở miền Bắc; chính sách xoá bỏ triệt để tàn tích chiếm hữu ruộng đất và các hình thức bóc lột thực dân, phong kiến ở miền Nam;

b) Đất đã hiến tặng cho Nhà nước, cho hợp tác xã và tổ chức khác, cho hộ gia đình, cá nhân;

c) Đất đã góp vào hợp tác xã nông nghiệp theo quy định của Điều lệ hợp tác xã nông nghiệp bậc cao;

d) Đất thổ cư mà Nhà nước đã giao cho người khác để làm đất ở; đất ở và đất vườn đã giao lại cho hợp tác xã để đi khai

hoang; ruộng đất đã bị thu hồi để giao cho người khác hoặc điều chỉnh cho người khác khi giải quyết tranh chấp ruộng đất;

d) Đất đã chia cho người khác khi hưởng ứng cuộc vận động san sẻ bớt một phần ruộng đất để chia cho người không có ruộng và thiếu ruộng tại miền Nam sau ngày giải phóng.

2. Việc giải quyết các trường hợp khiếu nại, tranh chấp về đất đai phải căn cứ vào pháp luật về đất đai tại thời điểm xảy ra các quan hệ đất đai dẫn đến khiếu nại, tranh chấp bao gồm các văn bản có liên quan đến đất đai sau đây:

a) Luật cải cách ruộng đất ban hành ngày 04 tháng 12 năm 1953 của nước Việt Nam dân chủ cộng hoà;

b) Thông tư số 73/TTg ngày 07 tháng 7 năm 1962 của Thủ tướng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc quản lý đất của tư nhân cho thuê, đất vắng chủ, đất bỏ hoang tại nội thành, nội thị;

c) Điều lệ hợp tác xã nông nghiệp bậc cao ban hành ngày 01 tháng 5 năm 1969;

d) Nghị quyết số 125/CP ngày 28 tháng 6 năm 1971 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc tăng cường công tác quản lý ruộng đất;

đ) Nghị định số 47/CP ngày 15 tháng 3 năm 1972 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà ban hành Điều lệ tạm thời về việc lựa chọn địa điểm công trình và quản lý đất xây dựng;

e) Nghị quyết số 28/CP ngày 16 tháng 12 năm 1973 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc di chuyển dân cư để giải phóng lòng sông;

g) Quyết định số 129/CP ngày 25 tháng 5 năm 1974 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc ban hành chính sách đối với các hợp tác xã mở rộng diện tích phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp ở trung du và miền núi;

h) Nghị định số 01/NĐ/75 ngày 05 tháng 3 năm 1975 của Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam về chính sách ruộng đất;

i) Chỉ thị số 235-CT/TW ngày 20 tháng 8 năm 1976 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng Lao động Việt Nam về việc thực hiện Nghị quyết của Bộ Chính trị về vấn đề ruộng đất ở miền Nam;

k) Quyết định số 188/CP ngày 25 tháng 9 năm 1976 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về chính sách xoá bỏ triệt để tàn tích chiếm hữu ruộng đất và các hình thức bóc lột thực dân, phong kiến ở miền Nam Việt Nam;

l) Quyết định số 318/CP ngày 14 tháng 12 năm 1978 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về xoá bỏ hình thức bóc lột tư bản chủ nghĩa về ruộng đất và xúc tiến điều chỉnh ruộng đất ở nông thôn miền Nam;

m) Quyết định số 201/CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước;

n) Luật Đất đai năm 1987 và Nghị định số 30/HĐBT ngày 23 tháng 3 năm 1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc thi hành Luật Đất đai năm 1987;

o) Quyết định số 13/HĐBT ngày 01 tháng 02 năm 1989 của Hội đồng Bộ trưởng nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về việc giải quyết một số vấn đề cấp bách về ruộng đất.

3. Việc giải quyết đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có công trình xây dựng trên đất do Nhà nước quản lý, bố trí sử dụng 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 được thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội và văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành Nghị quyết này.

Điều 5. Kinh phí cho công tác quản lý nhà nước về đất đai

1. Ngân sách nhà nước bảo đảm kinh phí cho hoạt động quản lý nhà nước về đất đai và đầu tư cho hoạt động sự nghiệp địa chính (bao gồm khảo sát, đo đạc, lập các loại bản đồ về đất đai; đánh giá phân hạng đất; lập, thẩm định, công bố và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thống kê, kiểm kê đất đai và các hoạt động sự nghiệp địa chính khác) theo quy định của pháp luật.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan có liên quan xây dựng chế độ, tiêu chuẩn, định mức kinh tế - kỹ thuật cho các hoạt động sự nghiệp địa chính để làm cơ sở cho việc bố trí và quản lý kinh phí.

3. Ngân sách trung ương bảo đảm nhiệm vụ chi cho công tác quản lý nhà nước về đất đai ở Trung ương. Ngân sách địa phương bảo đảm nhiệm vụ chi cho công tác quản lý nhà nước về đất đai ở địa phương theo quy định về phân cấp quản lý.

Điều 6. Phân loại đất

1. Loại đất, mục đích sử dụng đất của mỗi thửa đất được xác định theo một trong các căn cứ sau:

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

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

c) Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Đất đang sử dụng ổn định phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

đ) Đối với trường hợp chưa có căn cứ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này thì căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất ổn định, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác định loại đất, mục đích sử dụng đất.

2. Ngoài mục đích sử dụng đất chính đã được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất được sử dụng kết hợp vào các mục đích khác nhưng không làm ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chính và không trái với quy định của pháp luật về đất đai.

3. Đất đai được phân loại theo các nhóm như sau:

a) Nhóm đất nông nghiệp;

b) Nhóm đất phi nông nghiệp;

c) Nhóm đất chưa sử dụng.

4. Nhóm đất nông nghiệp được chia thành các phân nhóm sau:

a) Đất sản xuất nông nghiệp bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm. Đất trồng cây hàng năm bao gồm

đất trồng lúa; đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác;

b) Đất lâm nghiệp bao gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;

c) Đất nuôi trồng thủy sản;

d) Đất làm muối;

đ) Đất nông nghiệp khác.

Đất nông nghiệp khác là đất tại nông thôn sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, thủy sản, xây dựng cơ sở ương tạo cây giống, con giống; xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

5. Nhóm đất phi nông nghiệp được chia thành các phân nhóm sau:

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

b) Đất chuyên dùng bao gồm đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng.

Đất sử dụng vào mục đích công cộng là đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, cảng đường thủy, bến phà, bến xe ô tô, bãi đỗ xe, ga đường

sắt, cảng hàng không; hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thuỷ lợi, đê, đập; hệ thống đường dây tải điện, hệ thống mạng truyền thông, hệ thống dẫn xăng, dầu, khí; đất sử dụng làm nhà trẻ, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, khu an dưỡng, khu nuôi dưỡng người già và trẻ em có hoàn cảnh khó khăn, cơ sở tập luyện thể dục - thể thao, công trình văn hoá, điểm bưu điện - văn hoá xã, tượng đài, bia tưởng niệm, nhà tang lễ, câu lạc bộ, nhà hát, bảo tàng, triển lãm, rạp chiếu phim, rạp xiếc, cơ sở phục hồi chức năng cho người khuyết tật, cơ sở dạy nghề, cơ sở cai nghiện ma túy, trại giáo dưỡng, trại phục hồi nhân phẩm; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ; đất để chất thải, bãi rác, khu xử lý chất thải;

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

d) Đất tôn giáo, tín ngưỡng bao gồm đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;

đ) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

e) Đất phi nông nghiệp khác.

Đất phi nông nghiệp khác là đất có các công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hoá nghệ thuật và các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh mà các công trình đó không gắn liền với đất ở; đất làm nhà nghỉ lán, trại cho người lao động; đất tại đô thị sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt k

cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất, xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ương tạo cây giống, con giống, xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

6. Nhóm đất chưa sử dụng được chia thành các loại đất sau:

- a) Đất bằng chưa sử dụng;
- b) Đất đồi núi chưa sử dụng;
- c) Núi đá không có rừng cây.

Điều 7. Xác định thửa đất

1. Thửa đất mà trên đó có một mục đích sử dụng đất được xác định trong các trường hợp sau:

- a) Thửa đất có ranh giới xác định trong quá trình sử dụng đất;
- b) Thửa đất có ranh giới được xác định khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất;
- c) Thửa đất có ranh giới được xác định khi hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất (gọi là hợp thửa) hoặc tách một thửa đất thành nhiều thửa đất (gọi là tách thửa) do yêu cầu của quản lý hoặc yêu cầu của người sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

2. Thửa đất mà trên đó có nhiều mục đích sử dụng đất được xác định trong các trường hợp sau:

- a) Trường hợp mà xác định được ranh giới phân chia giữa các mục đích sử dụng thì thửa đất được xác định theo từng mục đích sử dụng;

b) Trường hợp có mục đích sử dụng chính và các mục đích sử dụng phụ được sử dụng theo mùa vụ trong năm hoặc sử dụng đồng thời trên diện tích đất đó thì thửa đất được xác định như quy định tại khoản 1 Điều này và phải xác định mục đích sử dụng chính và mục đích sử dụng phụ, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 45 của Nghị định này.

Chương II

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

Điều 8. Cơ quan quản lý đất đai

1. Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được thành lập thống nhất từ trung ương đến cơ sở gắn với quản lý tài nguyên và môi trường, có bộ máy tổ chức cụ thể như sau:

a) Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường;

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

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

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

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Nội vụ hướng dẫn cụ thể về tổ chức bộ máy của Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường; hướng dẫn việc bổ nhiệm và miễn nhiệm cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; quy định nhiệm vụ và tiêu chuẩn của cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xây dựng tổ chức bộ máy quản lý đất đai tại địa phương và bố trí cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn bảo đảm hoàn thành nhiệm vụ.

Điều 9. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan dịch vụ công có chức năng tổ chức thực hiện đăng ký sử dụng đất và biến động về sử dụng đất, quản lý hồ sơ địa chính và giúp cơ quan tài nguyên và môi trường trong việc thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất đai.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và thành lập các chi nhánh của Văn phòng tại các địa bàn cần thiết.

Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh căn cứ vào nhu cầu đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn quyết định thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Bộ Nội vụ hướng dẫn về tổ chức và hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Điều 10. Tổ chức phát triển quỹ đất

1. Tổ chức phát triển quỹ đất hoạt động theo loại hình đơn vị sự nghiệp có thu hoặc doanh nghiệp nhà nước thực hiện nhiệm vụ công ích do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thành lập để thực hiện bồi

thường, giải phóng mặt bằng trong trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực có quy hoạch phải thu hồi đất mà người sử dụng đất có nhu cầu chuyển đi nơi khác trước khi Nhà nước quyết định thu hồi đất; quản lý quỹ đất đã thu hồi và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất được giao quản lý.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Bộ Nội vụ hướng dẫn về tổ chức và hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất.

Điều 11. Tổ chức hoạt động dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai

1. Tổ chức sự nghiệp có thu, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều này thì được cấp phép hoạt động hoặc được đăng ký hoạt động dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai.

2. Các lĩnh vực hoạt động dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai bao gồm:

- a) Tư vấn về giá đất;
- b) Tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- c) Dịch vụ về đo đạc và bản đồ địa chính;
- d) Dịch vụ về thông tin đất đai.

3. Trách nhiệm quy định điều kiện và thủ tục cấp phép hoạt động, đăng ký hoạt động dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai như sau:

a) Bộ Tài chính quy định điều kiện và thủ tục cấp phép hoạt động, đăng ký hoạt động tư vấn về giá đất;

b) Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định điều kiện hoạt động, đăng ký hoạt động tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dịch vụ về thông tin đất đai; điều kiện và thủ tục cấp phép hoạt động, đăng ký hoạt động dịch vụ về đo đạc và bản đồ địa chính.

Chương III

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 12. Nội dung quy hoạch sử dụng đất

1. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội trên địa bàn thực hiện quy hoạch.

2. Đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất trong kỳ quy hoạch trước theo các mục đích sử dụng gồm đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác; đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan và công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

3. Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ theo quy định sau:

a) Đối với đất đang sử dụng thì đánh giá sự phù hợp và không phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng

đất đai, so với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, khả năng áp dụng tiến bộ khoa học - công nghệ trong sử dụng đất;

b) Đối với đất chưa sử dụng thì đánh giá khả năng đưa vào sử dụng cho các mục đích.

4. Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt của kỳ quy hoạch trước.

5. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch và định hướng cho kỳ tiếp theo phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, của các ngành và các địa phương.

6. Xây dựng các phương án phân bổ diện tích các loại đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh trong kỳ quy hoạch được thực hiện như sau:

a) Khoanh định trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất các khu vực sử dụng đất nông nghiệp theo mục đích sử dụng đất, loại đất mà khi chuyển mục đích sử dụng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; các khu vực sử dụng đất phi nông nghiệp theo chức năng làm khu dân cư đô thị, khu dân cư nông thôn, khu hành chính, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dịch vụ, khu di tích lịch sử - văn hoá, danh lam, thắng cảnh, khu vực đất quốc phòng, an ninh và các công trình, dự án khác có quy mô sử dụng đất lớn; các khu vực đất chưa sử dụng.

Việc khoanh định được thực hiện đối với khu vực đất có diện tích thể hiện được lên bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

b) Xác định diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng; diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng sang mục đích

khác, trong đó có diện tích đất dự kiến phải thu hồi để thực hiện các công trình, dự án.

7. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án phân bổ quỹ đất theo nội dung sau:

a) Phân tích hiệu quả kinh tế bao gồm việc dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư;

b) Phân tích ảnh hưởng xã hội bao gồm việc dự kiến số hộ dân phải di dời, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất;

c) Đánh giá tác động môi trường của việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới của phương án phân bổ quỹ đất.

8. Lựa chọn phương án phân bổ quỹ đất hợp lý căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường thực hiện ở khoản 7 Điều này.

9. Thể hiện phương án quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

10. Xác định các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường cần phải áp dụng đối với từng loại đất, phù hợp với địa bàn quy hoạch.

11. Xác định giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất phù hợp với đặc điểm của địa bàn quy hoạch.

Điều 13. Nội dung kế hoạch sử dụng đất

1. Đánh giá, phân tích kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước gồm:

a) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất;

b) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất;

c) Kết quả khai hoang mở rộng diện tích đất để sử dụng vào các mục đích;

d) Chất lượng việc thực hiện các chỉ tiêu trong kế hoạch sử dụng đất;

đ) Việc thực hiện các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và chi phí cho bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

e) Nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

2. Lập kế hoạch thu hồi diện tích các loại đất để phân bổ cho nhu cầu xây dựng kết cấu hạ tầng; phát triển công nghiệp, dịch vụ; phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn; quốc phòng, an ninh; đối với các công trình, dự án đã có chủ đầu tư thì lập danh mục kèm theo quy mô sử dụng đất, địa điểm, dự kiến tiến độ thực hiện và tiến độ thu hồi đất.

3. Lập kế hoạch chuyển diện tích đất chuyên trồng lúa nước và đất có rừng sang sử dụng vào mục đích khác, xác định khu vực được chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong đất nông nghiệp theo các nội dung sau:

a) Xác định địa điểm, diện tích và tiến độ chuyển đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác;

b) Xác định khu vực đất được đăng ký chuyển đổi cơ cấu sử dụng các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp.

4. Lập kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích bao gồm việc xác định địa điểm, diện tích và tiến độ khai hoang đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.

5. Cụ thể hoá việc phân bổ diện tích các loại đất trong kế hoạch sử dụng đất đến từng năm.

6. Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

7. Xác định giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất bảo đảm thực hiện đúng tiến độ kế hoạch.

Điều 14. Nội dung quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn, khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết bao gồm các nội dung theo quy định tại Điều 12 của Nghị định này; phương án quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn phải được thể hiện trên bản đồ địa chính; trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt thì phải thể hiện trên bản đồ địa chính.

2. Kế hoạch sử dụng đất chi tiết bao gồm các nội dung theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này và gắn với thửa đất.

Điều 15. Trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Chính phủ tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước.

Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định nhu cầu sử dụng đất của Bộ, ngành, địa phương.

2. Bộ Quốc phòng tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng.

Bộ Quốc phòng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác định nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng tại địa phương.

3. Bộ Công an tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích an ninh.

Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác định nhu cầu sử dụng đất vào mục đích an ninh tại địa phương.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Sở, Ban, ngành của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định nhu cầu sử dụng đất của ngành, địa phương.

5. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực

quy hoạch phát triển đô thị. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Phòng, Ban của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và Ủy ban nhân dân phường, thị trấn, Ủy ban nhân dân xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị có trách nhiệm phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định nhu cầu sử dụng đất của ngành, địa phương.

6. Ủy ban nhân dân xã nơi không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã.

7. Ban Quản lý khu công nghệ cao có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết cho toàn khu công nghệ cao.

8. Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đối với phần diện tích đất giao cho Ban Quản lý khu kinh tế được xác định trong quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại được thể hiện trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn.

9. Cơ quan, tổ chức có nhiệm vụ lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được thuê các tổ chức được phép hoạt động trong lĩnh vực lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm tư vấn trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

10. Không phải lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đối với huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đối với xã, phường, thị trấn nếu việc sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tiếp theo không có thay đổi; trường hợp có thay đổi mục đích sử dụng giữa các loại đất trong cùng một nhóm mà diện tích đất phải thay đổi mục đích sử dụng dưới mười phần trăm (10%) so với kỳ quy hoạch trước thì chỉ quyết định việc điều chỉnh phần diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng.

Quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao được lập một lần cho toàn khu; trường hợp có thay đổi nhu cầu sử dụng đất thì lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

Điều 16. Lập và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước

1. Quy hoạch sử dụng đất của cả nước được lập dựa vào các căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 22 của Luật Đất đai.

2. Trước khi kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mười tám (18) tháng, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm gửi văn bản đề xuất nhu cầu sử dụng đất của các ngành và địa phương trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tiếp theo đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Trong thời gian năm (05) tháng kể từ khi nhận được nhu cầu sử dụng đất của các ngành và địa phương, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập quy hoạch sử dụng đất của cả nước theo quy định sau:

a) Thẩm tra nhu cầu sử dụng đất của các ngành và địa phương trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tiếp theo;

b) Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho kỳ quy hoạch sử dụng đất tiếp theo bảo đảm cho việc thực hiện phương án chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước;

c) Gửi dự thảo báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất của cả nước đến các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ để lấy ý kiến.

4. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận được dự thảo báo cáo, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5. Trong thời hạn không quá hai (02) tháng kể từ ngày nhận được ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp ý kiến, hoàn chỉnh báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất của cả nước để trình Chính phủ.

6. Hồ sơ quy hoạch sử dụng đất của cả nước gồm có:

a) Tờ trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ về quy hoạch sử dụng đất của cả nước;

b) Báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất của cả nước;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

7. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước được thực hiện trong trường hợp có sự điều chỉnh quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, điều chỉnh mục tiêu chương trình, dự án phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị mà sự

điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc trong trường hợp do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước để trình Chính phủ. Khi lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, Bộ Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến góp ý của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có liên quan đến loại đất phải điều chỉnh. Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước gồm có:

- a) Tờ trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước;
- b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước;
- c) Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

Điều 17. Lập và điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước

1. Kế hoạch sử dụng đất của cả nước được lập dựa vào các căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 22 của Luật Đất đai.

2. Việc lập kế hoạch sử dụng đất của cả nước đối với năm (05) năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng đất (gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu) được thực hiện đồng thời với việc lập quy hoạch sử dụng đất của cả nước quy định tại Điều 16 của Nghị định này. Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu được lập chung với hồ sơ quy hoạch sử dụng đất. Nội dung kế hoạch sử dụng đất là tiến độ triển khai nội dung quy hoạch sử dụng đất cho năm (05) năm đầu của kỳ quy hoạch và cụ thể hoá đến từng năm bảo đảm cho việc thực hiện phương án kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước.

3. Việc lập kế hoạch sử dụng đất của cả nước năm (05) năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất (gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối) được quy định như sau:

a) Trước khi bắt đầu kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối mười hai (12) tháng, Bộ Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất của cả nước và các quy định tại khoản 1 Điều này để xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối bảo đảm cho việc thực hiện phương án kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước và xây dựng dự thảo báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất; gửi dự thảo báo cáo thuyết minh đến các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ để lấy ý kiến;

b) Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận được dự thảo báo cáo, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá hai (02) tháng kể từ ngày nhận được ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp ý kiến, hoàn chỉnh báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất để trình Chính phủ.

4. Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối bao gồm:

a) Tờ trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ về kế hoạch sử dụng đất của cả nước;

b) Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất của cả nước.

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước.

5. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước được thực hiện trong trường hợp có sự điều chỉnh quy hoạch sử

dụng đất của cả nước, điều chỉnh quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước để trình Chính phủ. Khi lập hồ sơ điều chỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến góp ý của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có liên quan đến loại đất phải điều chỉnh. Hồ sơ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước bao gồm:

a) Tờ trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ về việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước;

b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước.

Điều 18. Tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn quy định tại khoản 5 Điều 25 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết phải được giới thiệu đến từng tổ dân phố, thôn, xóm, buôn, ấp, làng, bản, phum, sóc và các điểm dân cư khác; đồng thời phải được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) Tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp trực tiếp của nhân dân hoặc ý kiến đóng góp thông qua đại diện của điểm dân cư, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức đoàn thể ở địa phương; lấy ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Thời hạn lấy ý kiến đóng góp của nhân dân quy định tại khoản 1 Điều này là ba mươi (30) ngày.

3. Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn có trách nhiệm tổng hợp, tiếp thu ý kiến đóng góp của nhân dân để hoàn chỉnh dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

Điều 19. Xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được lập thành mười lăm (15) bộ nộp tại Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trình Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến các Bộ, cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các Bộ, cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn chỉnh hồ sơ và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; gửi năm (05) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại điểm b khoản này, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Chính phủ xét duyệt.

Điều 20. Xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn chỉnh hồ sơ và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; gửi ba (03) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại điểm b khoản này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

Điều 21. Xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có

trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; gửi bốn (04) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại điểm b khoản này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

3. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được trình đồng thời với hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quy định tại Điều 20 của Nghị định này hoặc được trình muộn hơn nhưng phải được xét duyệt trong năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất trước đó.

Điều 22. Xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lập thành mười (10) bộ nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân xã trình Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn góp ý, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Ủy ban nhân dân xã để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã trình Hội đồng nhân dân xã thông qua quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; gửi ba (03) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân xã thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại điểm b khoản này, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt.

Điều 23. Xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi

tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ, Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế gửi bốn (04) bộ hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã được hoàn chỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

Điều 24. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được quy định như sau:

a) Kỳ quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh là mười (10) năm phù hợp với kỳ quy hoạch sử dụng đất của địa phương và của cả nước;

b) Kỳ kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh là năm (05) năm phù hợp với kỳ kế hoạch sử dụng đất của địa phương và của cả nước.

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

a) Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;

b) Xác định nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trong kỳ quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước;

c) Xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh giao lại cho địa phương để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội;

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

3. Nội dung kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh của kỳ kế hoạch trước đó;

b) Xác định rõ vị trí, diện tích đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong kế hoạch năm (05) năm và cụ thể hoá đến từng năm;

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

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

Điều 25. Xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được lập thành mười lăm (15) bộ nộp tại Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;

b) Ý kiến bằng văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh tại địa phương;

c) Báo cáo thuyết minh tổng hợp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đến các Bộ, ngành có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các Bộ, ngành có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an gửi năm (05) bộ hồ sơ đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã được hoàn chỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Chính phủ xét duyệt.

Điều 26. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:

a) Bổ sung, điều chỉnh hoặc huỷ bỏ các công trình, dự án trong kỳ quy hoạch, kế hoạch;

b) Thay đổi cơ cấu các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp; thay đổi vị trí, diện tích các khu đất đã khoanh định theo chức năng trong nhóm đất phi nông nghiệp; thay đổi chỉ tiêu đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng;

c) Thay đổi tiến độ thực hiện kế hoạch nhanh hơn hoặc chậm hơn từ ba (03) năm, trở lên so với kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt;

d) Giải pháp tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được thực hiện trong trường hợp có sự điều chỉnh quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, điều chỉnh mục tiêu chương trình, dự án phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc trong trường hợp do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất.

3. Hồ sơ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được lập từ

mười lăm (15) bộ nộp tại Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và của phường, thị trấn, xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lập thành mười (10) bộ nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của khu vực cần điều chỉnh đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

4. Hồ sơ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết khu vực cần điều chỉnh đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

5. Hồ sơ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được lập thành mười lăm (15) bộ nộp tại Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Chính phủ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;

b) Ý kiến bằng văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về điều chỉnh nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh tại địa phương;

c) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

6. Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết thực hiện như sau:

a) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này;

b) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 20 của Nghị định này;

c) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 21 của Nghị định này;

d) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã không thuộc khu vực

quy hoạch phát triển đô thị thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này;

d) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 23 của Nghị định này;

e) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 25 của Nghị định này;

g) Việc lấy ý kiến khi thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết chỉ thực hiện đối với các cơ quan có liên quan đến diện tích các loại đất phải điều chỉnh.

Điều 27. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước đã được Quốc hội quyết định tại trụ sở cơ quan Bộ trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đăng Công báo; công bố trên mạng thông tin quản lý nhà nước của Chính phủ và trích đăng trên một báo hàng ngày của Trung ương.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được xét duyệt tại trụ sở cơ quan mình trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công bố trên mạng thông tin quản lý nhà nước của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và trích đăng trên báo của địa phương.

3. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết và các dự án, công trình đầu tư đã được xét duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt tại trụ sở Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công bố trên trang thông tin điện tử của khu công nghệ cao, khu kinh tế và trích đăng trên một báo ngành và một báo địa phương nơi có quy hoạch đó.

5. Toàn bộ tài liệu về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt phải được công bố công khai như việc công bố quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

6. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được quản lý theo chế độ mật.

Điều 28. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất phải theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm phát hiện và xử lý kịp thời các trường hợp vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

2. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm theo dõi việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương. Khi phát hiện những trường hợp sử dụng đất không đúng quy hoạch, kế hoạch đã được công bố thì xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm chính về việc không ngăn chặn, không xử lý kịp thời, để xảy ra trường hợp sử dụng đất không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt tại địa phương.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương; phát hiện và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trường hợp phát hiện vi phạm về thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản gửi Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để xem xét xử lý.

Trường hợp phát hiện các nhu cầu thực tế cần điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp về nhu cầu đó.

4. Hàng năm, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của địa phương

đến ngày 31 tháng 12; thời hạn nộp báo cáo được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trước ngày 15 tháng 01 năm sau;

b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trước ngày 31 tháng 01 năm sau;

c) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 02 năm sau.

5. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có trách nhiệm chỉ đạo việc thực hiện và kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn cả nước.

Hàng năm, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm báo cáo Chính phủ về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đến ngày 31 tháng 12 đồng thời gửi một (01) bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp; thời hạn nộp báo cáo là trước ngày 31 tháng 01 năm sau.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cả nước để báo cáo Chính phủ; thời hạn nộp báo cáo là trước ngày 15 tháng 3 năm sau.

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

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

Điều 29. Xử lý đối với diện tích đất đã được xác định phải thu hồi hoặc phải chuyển mục đích sử dụng trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà sau ba (03) năm không được thực hiện

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phép điều chỉnh vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ này hoặc kỳ tiếp theo đối với diện tích đất đã được xác định phải thu hồi hoặc phải chuyển mục đích sử dụng trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà sau ba (03) năm không được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Diện tích đất để thực hiện các công trình, dự án đầu tư phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng nhưng chưa đủ kinh phí để thực hiện;

b) Diện tích đất để thực hiện các công trình, dự án đầu tư phục vụ mục đích phát triển kinh tế mà xác định được nhà đầu tư vào năm cuối của thời hạn ba (03) năm phải công bố điều chỉnh hoặc huỷ bỏ kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đất đai.

2. Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải công bố huỷ bỏ kế hoạch sử dụng đối với diện tích đất đã được xác định phải thu hồi hoặc phải chuyển mục đích sử dụng.

Chương IV

GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, THU HỒI ĐẤT, TRỪNG DỤNG ĐẤT

Điều 30. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

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

1. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong các văn bản sau:

a) Dự án đầu tư của tổ chức có sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc dự án có vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép đầu tư;

b) Văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ chức kinh tế không sử dụng vốn ngân sách nhà nước hoặc không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan thẩm định về nhu cầu sử dụng đất trên cơ sở xem xét hồ sơ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Dự án xây dựng cơ sở tôn giáo đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt;

d) Đơn xin giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin giao đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất hoặc giao đất làm nhà ở;

đ) Đơn xin giao đất của cộng đồng dân cư có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất.

2. Việc chấp hành tốt pháp luật về đất đai của người xin giao đất, thuê đất đối với trường hợp người xin giao đất, thuê đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ. Trên cơ sở bản tự kê khai của người xin giao đất, thuê đất về tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê trước đó và tự nhận xét về chấp hành pháp luật về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đang làm thủ tục giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đã giao, đã cho thuê để xác minh mức độ chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất trong quá trình thực hiện các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

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

Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết thì căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 31. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất

1. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 37 của Luật Đất đai.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất cho tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý.

2. Thẩm quyền thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 44 của Luật Đất đai.

Trường hợp thu hồi đất để giao, cho thuê đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài mà trên khu đất bị thu hồi có hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hoặc có cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất. Căn cứ vào quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng hộ gia đình, cá nhân.

3. Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất do điều chỉnh dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 32. Thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đã giao, đã cho thuê trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 37 của Luật Đất đai là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 7 năm 2004).

Điều 33. Thời hạn sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê

1. Đất do Nhà nước giao, cho thuê thì thời hạn sử dụng đất tính từ ngày có quyết định giao, cho thuê của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp đất đã được giao, cho thuê trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà trong quyết định giao đất hoặc trong hợp đồng thuê đất không ghi rõ thời hạn giao, cho thuê thì thời hạn giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 68, Điều 71, Điều 78, khoản 5 Điều 84, khoản 3 Điều 86, khoản 1 Điều 87 của Nghị định này và được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.

2. Người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng trong thời hạn còn lại của thời hạn ghi trong quyết định giao đất hoặc trong hợp đồng thuê đất.

Điều 34. Tiếp tục giao đất, cho thuê đất nông nghiệp; gia hạn thời hạn sử dụng đất hoặc thu hồi đất khi hết thời hạn sử dụng

1. Khi hết thời hạn sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng, nhận chuyển quyền sử dụng được tiếp tục sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai, trừ trường hợp Nhà nước có quyết định thu hồi đất quy định tại các khoản 1, 4, 7, 8 và 11 Điều 38 của Luật Đất đai.

2. Việc gia hạn thời hạn sử dụng đối với các loại đất sử dụng có thời hạn không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định sau:

a) Trước thời điểm kết thúc thời hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì người sử dụng đất làm đơn gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để xem xét, giải quyết theo quy định tại các khoản 1, 3 và 4 Điều 67 của Luật Đất đai;

b) Thời hạn gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất nông nghiệp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai;

c) Thời hạn gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xác định theo dự án bổ sung đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt nhưng không vượt quá thời hạn đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất không có nhu cầu tiếp tục hoặc xin gia hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều này hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 10 Điều 38 của Luật Đất đai.

4. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất chỉ đạo cơ quan tài nguyên và môi trường rà soát về thời hạn sử dụng đất để quyết định thu hồi đất đối với những trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 35. Xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất trong trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá để xác định phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với trường hợp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền đầu tư trên đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; phần giá trị còn lại đó thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất.

Trường hợp đất do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm, do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì chỉ có phần giá trị còn lại đã đầu tư trên đất mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất.

2. Phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất được giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực đô thị hoặc khu vực quy hoạch phát triển đô thị mà giao cho tổ chức phát triển quỹ đất thì tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất; ở những nơi chưa có tổ chức phát triển quỹ đất thì do ngân sách của cấp quản lý đất sau khi thu hồi trả cho người bị thu hồi đất;

b) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực nông thôn mà giao cho Ủy ban nhân dân xã, thị trấn để quản lý hoặc để bố

sung vào quỹ đất công ích thì Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất;

c) Trường hợp đất bị thu hồi được Nhà nước giao cho người khác hoặc cho người khác thuê thì người được giao đất, thuê đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất.

3. Trường hợp đất bị thu hồi thuộc nhóm đất phi nông nghiệp được tham gia thị trường bất động sản thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất được áp dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản đã đầu tư trên đất và giải quyết phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất theo quy định sau:

a) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà thấp hơn phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận lại toàn bộ số tiền đó;

b) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà cao hơn hoặc bằng phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của mình; phần chênh lệch được nộp vào ngân sách nhà nước.

4. Trường hợp thu hồi đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tiền nhận chuyển nhượng, giá trị còn lại của tài sản đã đầu tư trên đất được giải quyết như đối với trường hợp thu hồi đất do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

5. Trường hợp thu hồi đất mà người bị thu hồi đất đã cho thuê đất, thế chấp, bảo lãnh hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng

đất thì quyền lợi của người thuê đất, nhận thế chấp, nhận bảo lãnh hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định tại Điều 65 của Nghị định này.

Điều 36. Thu hồi đất và quản lý quỹ đất đã thu hồi

1. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trong những trường hợp sau:

- a) Sử dụng đất cho mục đích quốc phòng, an ninh;
- b) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;
- c) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;
- d) Sử dụng đất để xây dựng các công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh;
- đ) Sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển khu đô thị và khu dân cư nông thôn;
- e) Sử dụng đất để phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;
- g) Sử dụng đất cho các cơ sở tôn giáo;
- h) Sử dụng đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

2. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong các trường hợp sau:

- a) Sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu công nghiệp quy định tại Điều 90 của Luật Đất đai, khu công nghệ cao quy định tại Điều 91 của Luật Đất đai, khu kinh tế quy định tại Điều 92 của Luật Đất đai;

b) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch thuộc nhóm A theo quy định của pháp luật về đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

c) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư có nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA);

d) Sử dụng đất để thực hiện dự án có một trăm phần trăm (100%) vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

3. Tất cả các trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này đều phải nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

4. Diện tích đất đã thu hồi quy định tại điểm d và điểm đ khoản 1 và tại khoản 2 Điều này được giao cho tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý đối với trường hợp sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có dự án đầu tư; giao đất hoặc cho nhà đầu tư thuê đất đối với trường hợp đã có dự án đầu tư, chủ đầu tư phải sử dụng đất đúng mục đích được giao hoặc thuê.

5. Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai và giao cho Ủy ban nhân dân xã quản lý nếu đất đã thu hồi thuộc khu vực nông thôn, giao cho tổ chức phát triển quỹ đất

quản lý nếu đất đã thu hồi thuộc khu vực đô thị và khu vực có quy hoạch phát triển đô thị.

6. Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất vào mục đích phát triển kinh tế đối với các dự án không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này hoặc trong trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất.

Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh mà làm thay đổi mục đích sử dụng đất thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất phải được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 36 của Luật Đất đai hoặc đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai.

Trường hợp thuê đất của người đang sử dụng đất thì người thuê đất không được chuyển mục đích sử dụng đất.

7. Không được chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất đã giao để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, xây dựng khu công nghiệp, làm mặt bằng sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp sang mục đích xây dựng kinh doanh nhà ở.

8. Việc giải quyết khiếu nại về thu hồi đất trong trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được giải quyết theo quy định tại các Điều 162, 163 và 164 của Nghị định này.

Việc giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 37. Trưng dụng đất có thời hạn

1. Trường hợp Nhà nước ban bố tình trạng khẩn cấp theo quy định của pháp luật về tình trạng khẩn cấp, trường hợp khẩn cấp của chiến tranh, thiên tai, hoả hoạn hoặc các trường hợp khẩn cấp khác đe dọa nghiêm trọng đến tài sản của Nhà nước, của tổ chức, tài sản, tính mạng của nhân dân mà cần sử dụng đất thì Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có thẩm quyền trưng dụng đất.

Quyết định trưng dụng đất phải ghi rõ mục đích trưng dụng đất và thời hạn trưng dụng đất.

2. Hết thời hạn trưng dụng đất mà chưa thực hiện xong mục đích trưng dụng đất thì cơ quan nhà nước đã trưng dụng đất ra quyết định kéo dài thời hạn trưng dụng đất; thời hạn kéo dài trưng dụng đất không vượt quá thời hạn đã trưng dụng đất.

3. Cơ quan nhà nước đã trưng dụng đất có trách nhiệm trả lại đất và bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra cho người có đất bị trưng dụng khi đã thực hiện xong mục đích trưng dụng đất hoặc đã hết thời hạn trưng dụng đất; việc bồi thường thiệt hại được thực hiện trong thời hạn không quá sáu (06) tháng kể từ ngày hết thời hạn trưng dụng đất.

Trường hợp việc trưng dụng đất ảnh hưởng đến thu nhập bảo đảm đời sống của người bị trưng dụng đất thì việc bồi thường phải được thực hiện không quá ba (03) tháng một lần đối với thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra.

Chương V

ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, LẬP VÀ QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

Điều 38. Đăng ký quyền sử dụng đất

1. Đăng ký quyền sử dụng đất gồm đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu và đăng ký biến động về sử dụng đất.

2. Đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng;

b) Người đang sử dụng đất mà thửa đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đăng ký biến động về sử dụng đất được thực hiện đối với người sử dụng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có thay đổi về việc sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Người sử dụng đất được phép đổi tên;

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

d) Chuyển mục đích sử dụng đất;

đ) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

e) Chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

- g) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất;
- h) Nhà nước thu hồi đất.

Điều 39. Người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất

1. Người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất quy định tại Điều 2 của Nghị định này.

Đối với đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng đất thì người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất là Thủ trưởng đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân được xác định là người sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 83 của Nghị định này.

2. Người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được ủy quyền cho người khác đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 40. Hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính được lập chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

Mỗi thửa đất phải có số hiệu riêng và không trùng với số hiệu của các thửa đất khác trong phạm vi cả nước.

2. Nội dung của hồ sơ địa chính phải được thể hiện đầy đủ, chính xác, kịp thời, phải được chỉnh lý thường xuyên đối với các biến động theo quy định của pháp luật trong quá trình sử dụng đất.

3. Hồ sơ địa chính được lập thành một (01) bản gốc và hai (02) bản sao từ bản gốc; bản gốc được lưu tại Văn phòng đăng

ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, một bản sao được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, một bản sao được lưu tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Bản gốc hồ sơ địa chính phải được chỉnh lý kịp thời khi có biến động về sử dụng đất, bản sao hồ sơ địa chính phải được chỉnh lý phù hợp với bản gốc hồ sơ địa chính.

4. Bản đồ địa chính được lập theo quy định sau:

a) Bản đồ địa chính được lập theo chuẩn kỹ thuật thống nhất trên hệ thống tọa độ nhà nước;

b) Nội dung bản đồ địa chính thể hiện thửa đất; hệ thống thủy văn, thủy lợi; hệ thống đường giao thông; mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, mốc giới hành lang an toàn công trình; điểm tọa độ địa chính; địa danh và các ghi chú thuyết minh;

c) Thửa đất phải được thể hiện chính xác về ranh giới; đỉnh thửa phải có tọa độ chính xác. Mỗi thửa đất phải kèm theo thông tin về số hiệu thửa đất, diện tích thửa đất và ký hiệu loại đất;

d) Bản đồ địa chính phải do các đơn vị được cấp giấy phép hành nghề hoặc được đăng ký hành nghề đo đạc bản đồ lập.

5. Hồ sơ địa chính được lưu giữ và quản lý dưới dạng tài liệu trên giấy và từng bước chuyển sang dạng số để quản lý trên máy tính. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm đầu tư tin học hóa hệ thống hồ sơ địa chính.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy phạm, tiêu chuẩn kỹ thuật, định mức kinh tế đối với việc lập hồ sơ địa

chính trên giấy và hồ sơ địa chính dạng số; hướng dẫn việc lập, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính trên giấy và hồ sơ địa chính dạng số; quy định tiến trình thay thế hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy bằng hệ thống hồ sơ địa chính dạng số.

Điều 41. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo một mẫu thống nhất trong cả nước đối với mọi loại đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành.

Mọi người sử dụng đất đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Nhà nước không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp sau:

a) Đất do Nhà nước giao để quản lý quy định tại Điều 3 của Nghị định này;

b) Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý sử dụng;

c) Người sử dụng đất do thuê, thuê lại của người khác mà không phải là đất thuê hoặc thuê lại trong khu công nghiệp quy định tại điểm d khoản 5 Điều này;

d) Người đang sử dụng đất mà không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật Đất đai;

đ) Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất gồm hai (02) bản, trong đó một bản cấp cho người sử

dụng đất và một bản được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhà chung cư thì thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 46 của Nghị định này.

4. Trong quá trình sử dụng đất, những biến động sau đây phải được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Khi người sử dụng đất thực hiện chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới đối với cả thửa đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất (trừ trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp quy định tại điểm d khoản 5 Điều này) hoặc thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới đối với cả thửa đất hoặc một phần thửa đất;

b) Những biến động đối với cả thửa đất khi thực hiện kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; thực hiện văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; thực hiện việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; thực hiện việc chia tách quyền sử dụng đất theo văn bản phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

- c) Người sử dụng đất được phép đổi tên;
- d) Giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên;
- đ) Tăng hoặc giảm diện tích thửa đất do sai số khi đo đạc;
- e) Có thay đổi thông tin về số hiệu, tên đơn vị hành chính nơi có thửa đất;
- g) Chuyển mục đích sử dụng đất;
- h) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;
- i) Chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- k) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất;
- l) Có thay đổi về nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện.

5. Trong quá trình sử dụng đất, những trường hợp sau đây phải được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- a) Tạo thửa đất mới do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;
- b) Tạo thửa đất mới do hợp nhiều thửa đất thành một thửa;
- c) Tạo thửa đất mới trong trường hợp chuyển quyền một phần thửa đất, chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, Nhà nước thu hồi một phần thửa đất, người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành nhiều thửa mà pháp luật cho phép;
- d) Khi người sử dụng đất cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hoặc để xây dựng nhà xưởng, cơ sở dịch vụ công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao trong khu công nghệ cao; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu phi thuế quan và khu công nghiệp, khu

giải trí đặc biệt, khu du lịch trong khu thuế quan của khu kinh tế (gọi là cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp);

d) Ranh giới thửa đất bị thay đổi khi thực hiện kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; thực hiện văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; thực hiện việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp pháp luật; thực hiện việc chia tách quyền sử dụng đất theo văn bản phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất bị ố, nhòe, rách, hư hại hoặc bị mất.

6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị có giá trị pháp lý như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của Luật Đất đai và được gọi chung là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi có biến động về sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều này thì cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp có

thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

7. Các trường hợp có giấy chứng nhận liên quan đến quyền sử dụng đất đã được cấp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này thì người sử dụng đất phải làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 135, 136, 137, 138, 139 và 140 của Nghị định này.

8. Trường hợp khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì phải ghi phần nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong hồ sơ địa chính.

Điều 42. Đình chính, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Khi phát hiện nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đình chính đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đình chính đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp.

2. Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được thực hiện theo quy định sau:

a) Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sạt lở

tự nhiên đối với cả thửa đất; có thay đổi ranh giới thửa đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 của Luật Đất đai;

c) Trường hợp không thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

d) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền cấp giấy của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền cấp giấy của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

3. Trường hợp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân đã được thi hành trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 43. Ghi tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Đối với tổ chức, tổ chức nước ngoài sử dụng đất thì ghi tên tổ chức theo quyết định thành lập, giấy đăng ký kinh doanh, giấy phép đầu tư.

Đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì ghi tên đơn vị sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 83 của Nghị định này.

2. Đối với cơ sở tôn giáo sử dụng đất thì ghi tên cơ sở tôn giáo đó.

3. Đối với hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả vợ và chồng thì ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng; trường hợp hộ gia đình đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng thì phải có văn bản thoả thuận của vợ và chồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

b) Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất là tài sản chung của cả hộ gia đình không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì ghi họ, tên chủ hộ.

c) Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất mà vợ hoặc chồng là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai thì chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng là cá nhân trong nước.

Đối với hộ gia đình sử dụng đất mà vợ hoặc chồng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai thì việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

4. Đối với cộng đồng dân cư sử dụng đất thì ghi tên cộng đồng dân cư đó.

5. Đối với cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất thì ghi họ, tên cá nhân đó.

6. Đối với trường hợp nhiều người sử dụng đất có quyền sử dụng chung thửa đất thì ghi tên tất cả những người sử dụng đất đó, trừ trường hợp nhà chung cư.

Đối với nhà chung cư thì việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 46 của Nghị định này.

7. Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phù hợp với quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này, nếu có nhu cầu thì làm thủ tục chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Điều 44. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp có tài sản gắn liền với đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp có nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm gắn liền với đất thì nhà ở, công trình kiến trúc, cây rừng, cây lâu năm đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ địa chính. Việc đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản.

2. Trường hợp đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh mà có công trình trên đất thì chỉ đo vẽ và thể hiện đường ranh giới thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 45. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao

1. Diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được xác định theo quy định sau:

a) Diện tích đất ở là diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;

b) Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 87 của Luật Đất đai, khoản 2 và khoản 3 Điều 80 của Nghị định này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được xác định lại và diện tích đất ở ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại điểm b khoản này và người bị thu hồi đất được bồi thường theo giá đất ở đối với diện tích đất ở đã được xác định lại.

2. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 87 của Luật Đất đai; trường hợp ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định không quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai nhưng tổng diện tích

không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

3. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì diện tích đất ở được xác định theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 87 của Luật Đất đai.

Điều 46. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất xây dựng nhà chung cư, nhà tập thể

1. Đất xây dựng nhà chung cư và các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư thuộc chế độ đồng quyền sử dụng của những người sở hữu căn hộ chung cư; trường hợp nhà chung cư và các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư cho thuê thì quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu nhà chung cư.

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà chung cư theo quy định sau:

a) Chủ đầu tư sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà chung cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp toàn bộ nhà chung cư thuộc quyền sở hữu của một chủ sở hữu hoặc nhóm các chủ sở hữu là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mới hoặc chỉnh lý để giao cho chủ sở hữu hoặc nhóm chủ sở hữu nhà chung cư đó;

c) Trường hợp chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư bán căn hộ của nhà chung cư thì người mua căn hộ của nhà

chung cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thức sử dụng đất là sử dụng chung; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư được chỉnh lý cho phù hợp với hình thức sử dụng đất là sử dụng chung.

3. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất để xây dựng các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư hoặc cho nhiều nhà chung cư thì được cấp riêng cho chủ sở hữu công trình hoặc tổ chức quản lý công trình; trường hợp không có chủ sở hữu hoặc không có tổ chức quản lý công trình thì giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất quản lý diện tích đất có công trình.

4. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất xây dựng nhà tập thể được quy định như sau:

a) Đất xây dựng nhà tập thể bao gồm đất để xây dựng nhà tập thể, đất sân, vườn và đất xây dựng công trình trực tiếp phục vụ sinh hoạt của người sống trong nhà tập thể;

b) Nhà tập thể thuộc sở hữu của tổ chức kinh tế để bố trí chỗ ở cho người lao động hoặc nhà tập thể của tổ chức hoạt động đào tạo, nghiên cứu để bố trí chỗ ở cho học viên thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho tổ chức đó;

c) Nhà công vụ của các cơ quan, tổ chức của Đảng và Nhà nước để bố trí chỗ ở cho cán bộ, công chức thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cơ quan, tổ chức đó.

5. Không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất sử dụng làm sân, vườn, nơi vui chơi công cộng hoặc các công trình công cộng khác phục vụ chung cho nhiều nhà chung cư, nhà tập thể, nhà công vụ mà giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất quản lý.

Điều 47. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người có nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Nhà ở thuộc sở hữu chung mà các chủ sở hữu tự thoả thuận phân chia toàn bộ diện tích đất thành từng thửa đất sử dụng riêng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất đó.

2. Nhà ở thuộc sở hữu chung mà các chủ sở hữu tự thoả thuận phân chia phần diện tích đất sử dụng riêng và có phần diện tích sử dụng chung thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho từng chủ sở hữu nhà; trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi phần diện tích đất sử dụng chung và phần diện tích đất sử dụng riêng.

3. Nhà ở thuộc sở hữu chung mà các chủ sở hữu không tự thoả thuận phân chia diện tích đất sử dụng riêng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho từng chủ sở hữu nhà; trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi diện tích đất là sử dụng chung.

Điều 48. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất

Việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà không có tranh chấp thì diện tích đất có giấy tờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trừ

trường hợp đất thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch mà đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1. 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất không có giấy tờ khi có đủ các điều kiện sau:

a) Đất không có tranh chấp;

b) Đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt; trường hợp đất được sử dụng sau thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt thì phải phù hợp với quy hoạch hoặc kế hoạch đó. Thời điểm sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận;

c) Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý thì hộ gia đình, cá nhân đó được tiếp tục sử dụng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Điều 49. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất nông nghiệp

1. Các tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước (trong Điều này gọi chung là tổ chức) tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất và cơ quan cấp trên là Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tổng công ty nhà nước.

2. Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước có trách nhiệm lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết căn cứ vào kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất; đề án sắp xếp, đổi mới và phát triển doanh nghiệp nhà nước theo quy định của Chính phủ; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được xét duyệt; quy hoạch phát triển ngành.

Nội dung quy hoạch sử dụng đất chi tiết phải xác định rõ diện tích từng loại đất được giữ lại sử dụng, phương án sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất bàn giao cho địa phương.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết của tổ chức sử dụng đất tại địa phương.

4. Căn cứ vào quy hoạch chi tiết sử dụng đất đã được xét duyệt, ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất mà tổ chức được giữ lại sử dụng.

5. Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

6. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện việc xác định cụ thể ranh giới, mốc giới sử dụng đất, đo đạc, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức sử dụng đất.

7. Việc xử lý đối với đất không thuộc quy hoạch chi tiết sử dụng đất của tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước sử dụng đất nông nghiệp và đất nông nghiệp của tổ chức bị giải thể được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 50. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất sử dụng cho kinh tế trang trại

1. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn rà soát hiện trạng sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh đối với đất sử dụng cho kinh tế trang trại mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung sau:

a) Hiện trạng sử dụng đất so với hồ sơ địa chính và quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt;

b) Kết quả đầu tư sản xuất, kinh doanh và dịch vụ phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối của trang trại;

c) Diện tích đất được Nhà nước giao, cho thuê; nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, nhận góp vốn của hộ gia đình, cá nhân khác; nhận khoán của tổ chức.

2. Trên cơ sở báo cáo của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định xử lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp cho kinh tế trang trại mà sử dụng đất không đúng mục đích; tự ý xây dựng nhà ở, công trình sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp, các công trình kiến trúc khác thì phải tự khắc phục, tháo dỡ công trình để sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định; trường hợp không tự khắc phục, tháo dỡ thì Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thực hiện biện pháp cưỡng chế hoặc thu hồi đất;

b) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được Nhà nước giao đất mà đã sử dụng để làm kinh tế trang trại thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn còn lại đối với diện tích đất không vượt quá hạn mức quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai; đối với diện tích đất vượt hạn mức thì xử lý theo quy định tại Điều 67 của Luật Đất đai;

c) Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được Nhà nước giao đất mà đã sử dụng để làm kinh tế trang trại thì phải chuyển sang thuê đất; thời hạn thuê đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất;

d) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để làm kinh tế trang trại do được Nhà nước cho thuê đất hoặc do nhận khoán của tổ chức, nhận góp vốn của hộ gia đình, cá nhân khác thì được tiếp tục sử dụng theo hợp đồng đã ký kết;

đ) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để làm kinh tế trang trại do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho thì xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều 71 của Luật Đất đai.

3. Diện tích đất quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản 2 Điều này (trừ trường hợp nhận khoán của tổ chức) mà có xác

nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn là không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 51. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp

1. Các tổ chức đang sử dụng đất đã được Nhà nước giao để xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất và cơ quan cấp trên trực tiếp.

2. Trên cơ sở báo cáo của tổ chức, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và quyết định xử lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định sau:

a) Diện tích đất đã được Nhà nước giao mà nay đang sử dụng đúng mục đích thì được tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; 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 thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi;

c) Đất ở thì bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất quản lý; trường hợp người sử dụng đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

d) Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

Điều 52. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất do doanh nghiệp đang sử dụng làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh

1. Doanh nghiệp đang sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo của doanh nghiệp, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất kiểm tra thực tế và quyết định xử lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định sau:

a) Diện tích đất đã được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước đang sử dụng đúng mục đích thì được tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Diện tích đất đã được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước đang sử dụng đúng mục đích nhưng chưa chuyển sang thuê

đất thì phải chuyển sang thuê đất; trường hợp lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; diện tích đất đã cho tổ chức khác, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng, liên doanh liên kết trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi;

d) Đất ở thì bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

đ) Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

3. Diện tích đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì doanh nghiệp phải lập phương án sản xuất, kinh doanh trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt; mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất phải được xác định trong phương án sản xuất, kinh doanh. Sau khi phương án sản xuất, kinh doanh được xét duyệt thì doanh nghiệp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 53. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất do hợp tác xã đang sử dụng

1. Hợp tác xã đang sử dụng đất mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tự rà soát, kê khai việc sử

dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo của hợp tác xã, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất kiểm tra thực tế và quyết định xử lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định sau:

a) Diện tích đất đã được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, đất do xã viên góp vào hợp tác xã đang sử dụng đúng mục đích thì được tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Diện tích đất đã được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước đang được sử dụng đúng mục đích nhưng chưa chuyển sang thuê đất thì phải chuyển sang thuê đất; trường hợp lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất.

Đối với diện tích đất của hợp tác xã nông nghiệp xây dựng trụ sở, nhà kho, sân phơi, xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

c) Diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm,

thất thoát; diện tích đất đã cho tổ chức, cá nhân khác thuê hoặc mượn sử dụng, liên doanh liên kết trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi;

d) Đất ở thì bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

đ) Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

3. Diện tích đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì hợp tác xã phải lập phương án sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 54. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ thực hiện theo quy định sau:

1. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh được lập thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho tổ chức trực tiếp quản lý di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh.

2. Đất có di tích lịch sử - văn hoá mà di tích lịch sử - văn hoá đó thuộc sở hữu của tư nhân thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho chủ sở hữu tư nhân.

3. Đất có di tích lịch sử - văn hoá của cộng đồng dân cư thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cộng đồng dân cư.

4. Trường hợp di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh là một khu vực rộng, có các loại đất khác xen kẽ thì không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ khu di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh mà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng người sử dụng các loại đất trong khu vực.

Người sử dụng đất phải tuân theo các quy định về bảo vệ di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh.

Điều 55. Cấp giấy chứng 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 phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương theo các nội dung sau:

a) Tổng diện tích đất đang sử dụng và ranh giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng;

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

c) Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo đã mượn, đã nhận tặng cho của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

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

đ) Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao để mở rộng cơ sở tôn giáo;

e) Diện tích đất mở rộng cơ sở tôn giáo mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương 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:

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 quy định tại Điều 113 của Nghị định này;

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 giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

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 51 của Luật Đất đai thì cơ sở tôn giáo được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 56. Ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài trong các trường hợp sau:

1. Người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; có quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất của Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế; có văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật, có kết quả hòa giải tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương công nhận; có quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; có văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; có thỏa thuận về xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp bảo lãnh để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật; có quyết định hành chính về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, có bản án hoặc quyết định của toà án nhân dân, quyết định của cơ quan thi hành án đã được thi hành.

2. Người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất khi hợp thửa, tách thửa theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 7 của Nghị định này mà thửa đất trước khi hợp thửa, tách thửa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Người sử dụng đất được cấp lại hoặc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm e khoản 5 Điều 41 của Nghị định này.

4. Cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các loại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 quy định tại khoản 6 Điều 41 của Nghị định này.

Điều 57. Thẩm quyền chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thẩm quyền chỉnh lý biến động về sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 41 của Nghị định này được quy định như sau:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi với trường hợp quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h, i, k và l khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chỉnh lý biến động người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi với trường hợp quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h, i, k và l khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chỉnh lý biến động người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi với trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chỉnh lý biến động người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

4. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chỉnh lý biến động người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

Điều 58. Thống kê, kiểm kê đất đai

1. Số liệu thống kê, kiểm kê đất đai được sử dụng vào các mục đích sau:

a) Đánh giá hiện trạng sử dụng đất, làm căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, làm cơ sở để kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Làm tài liệu điều tra cơ bản về tài nguyên đất phục vụ cho việc xây dựng chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước, của các ngành và các địa phương;

c) Công bố trong niên giám thống kê quốc gia;

d) Phục vụ nhu cầu sử dụng dữ liệu về đất đai trong nghiên cứu khoa học, đào tạo và các nhu cầu khác.

2. Việc thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Đất đai; không thực hiện thống kê đất đai trong năm thực hiện kiểm kê đất đai.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định nội dung công việc thống kê, kiểm kê đất đai; biểu mẫu sử dụng để thống kê, kiểm kê đất đai; nội dung bản đồ hiện trạng sử dụng đất thể hiện số liệu kiểm kê đất đai.

4. Thời điểm thống kê, kiểm kê đất đai được quy định như sau:

a) Thời điểm thống kê đất đai hàng năm là ngày 01 tháng 01 năm sau;

b) Thời điểm kiểm kê đất đai là ngày 01 tháng 01 năm cuối của kỳ kế hoạch sử dụng đất.

5. Thời điểm hoàn thành và nộp báo cáo số liệu thống kê đất đai được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 15 tháng 01 năm sau;

b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 31 tháng 01 năm sau;

c) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương lên Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 02 năm sau;

d) Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của cả nước lên Chính phủ trước ngày 15 tháng 3 năm sau.

6. Thời điểm hoàn thành và nộp báo cáo số liệu kiểm kê đất đai được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của địa phương lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 30 tháng 4;

b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của

địa phương lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 30 tháng 6;

c) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của địa phương lên Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 8;

d) Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của cả nước lên Chính phủ trước ngày 31 tháng 10.

Chương VI

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 59. Đất được tham gia thị trường bất động sản

1. Đất mà tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm:

a) Đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất không phải là rừng tự nhiên được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

b) Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

c) Đất nông nghiệp được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài;

d) Đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

d) Đất ở được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở; đất ở được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; đất ở được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở;

e) Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng vào mục đích làm nhà ở đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

g) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài;

h) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

i) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh do hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế đang sử dụng đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

2. Đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm mà tài sản gắn liền với đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm:

a) Đất trồng cây lâu năm có vườn cây, đất rừng sản xuất có rừng, đất làm muối và đất nuôi trồng thủy sản đã đầu tư hạ tầng;

b) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh mà đã đầu tư hạ tầng hoặc có công trình gắn liền với đất.

3. Người nhận tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất đã ký kết.

4. Khi hết thời hạn sử dụng đất, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất từ người khác quy định tại khoản 1 Điều này; người nhận tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước từ người khác quy định tại khoản 2 Điều này nếu có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì đều được xem xét gia hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Nghị định này.

Điều 60. Nội dung hoạt động của thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản

Nội dung hoạt động của thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản bao gồm:

1. Nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

2. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu giá hoặc theo giá do Nhà nước quy định.

3. Hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

4. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

5. Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

6. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, cơ sở sản xuất kinh doanh, kết cấu hạ tầng.

7. Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài bán, cho thuê, tặng cho tài sản gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất; cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài để thừa kế tài sản gắn liền với đất.

8. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; được tặng cho, nhận thừa kế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

9. Tổ chức sự nghiệp, tổ chức kinh tế được phép hoạt động các dịch vụ hỗ trợ thị trường bất động sản về đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch bảo đảm, đo đạc lập bản đồ địa chính; cung cấp thông tin đất đai, giới thiệu địa điểm đầu tư; định giá và thẩm định giá đất, bất động sản; nhận thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, bất động sản; tổ chức sàn giao dịch về quyền sử dụng đất, bất động sản; đấu giá quyền sử dụng đất, bất động sản, đấu thầu dự án có sử dụng đất; chứng khoán bất động sản.

Điều 61. Các trường hợp đấu giá và không đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Không đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 60 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất;

c) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Trường hợp đất đưa ra đấu giá mà không có người tham gia hoặc đấu giá không thành.

Điều 62. Đấu giá, quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với quỹ đất được sử dụng để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng

1. Việc sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng được thực hiện theo một trong hai hình thức sau:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn vốn bằng tiền để sử dụng trực tiếp cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

b) Đấu thầu xây dựng công trình và đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng công trình đó trong cùng một gói thầu.

2. Trường hợp sử dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn vốn bằng tiền để sử dụng trực tiếp cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Việc đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu xây dựng công trình được tiến hành độc lập;

b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải xác định rõ mục đích và cơ cấu sử dụng đất đối với đất đưa ra đấu giá.

3. Trường hợp sử dụng hình thức đấu thầu xây dựng công trình và đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng công trình đó trong cùng một gói thầu thì được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Thang điểm để chấm thầu xây dựng công trình và thang điểm để chấm đấu giá quyền sử dụng đất được xây dựng riêng;

b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải xác định rõ mục đích và cơ cấu sử dụng đất đối với đất đưa ra đấu giá;

c) Khi sử dụng đất trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải lập dự án và dự án phải được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

4. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu công trình có sử dụng đất được thực hiện theo quy chế do Thủ tướng Chính phủ ban hành.

5. Hàng năm, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương lập và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua danh mục các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng được sử dụng quỹ đất để tạo vốn và diện tích khu đất được sử dụng để tạo vốn thực hiện các dự án đó.

Điều 63. Quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hoá

1. Quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận quyền sử dụng đất là

tài sản của Nhà nước tại doanh nghiệp phải được tính giá trị vào giá trị tài sản doanh nghiệp khi cổ phần hóa.

2. Giá trị quyền sử dụng đất được xác định để đưa vào giá trị tài sản doanh nghiệp khi cổ phần hoá phải sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường nhưng không thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm cổ phần hoá.

3. Khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm rà soát lại quỹ đất doanh nghiệp đang sử dụng, xử lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 49 và Điều 52 của Nghị định này.

Điều 64. Đăng ký các giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất

1. Đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất gồm các trường hợp sau:

- a) Đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;
- b) Đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;
- c) Đăng ký sửa chữa sai sót trong nội dung đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;
- d) Đăng ký huỷ hoặc xoá kết quả đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;
- đ) Đăng ký kết quả về việc xử lý tài sản thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất.

2. Người yêu cầu đăng ký là một trong các đối tượng sau:

d) Thông tin về đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được cung cấp cho mọi tổ chức, cá nhân có yêu cầu;

đ) Việc đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật về dân sự.

5. Giá trị quyền sử dụng đất trong giao dịch bảo đảm được xác định theo quy định sau:

a) Giá trị quyền sử dụng đất trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất thì được xác định theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định mà không khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất đối với thời gian đã sử dụng;

b) Giá trị quyền sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì do các bên tham gia giao dịch bảo đảm thoả thuận.

6. Người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin về đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất phải nộp phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

Điều 65. Xử lý quyền sử dụng đất đang cho thuê, đang thế chấp, bảo lãnh, góp vốn khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đất đang cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn mà Nhà nước thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 38 của Luật Đất đai thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Bên thuê đất, bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh, bên nhận góp vốn được người bị thu hồi đất bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật về dân sự.

a) Bên thế chấp hoặc bên nhận thế chấp bằng quyền sử dụng đất;

b) Bên bảo lãnh hoặc bên nhận bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;

c) Bên thế chấp mới hoặc bên nhận thế chấp mới trong trường hợp thay đổi một trong các bên quy định tại điểm a khoản này;

d) Bên bảo lãnh mới hoặc bên nhận bảo lãnh mới trong trường hợp thay đổi một trong các bên quy định tại điểm b khoản này;

đ) Người được một trong các bên tham gia hợp đồng thế chấp, bảo lãnh uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Cơ quan thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

4. Nguyên tắc đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Các đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được đăng ký theo nội dung trong đơn và hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng bảo lãnh.

Các bên tham gia hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng bảo lãnh phải chịu trách nhiệm về nội dung đăng ký;

b) Cơ quan thực hiện đăng ký phải đăng ký chính xác theo đúng nội dung đơn và hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng bảo lãnh;

c) Đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được ghi nhận trong hồ sơ địa chính và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không cấp giấy chứng nhận khác về đăng ký giao dịch bảo đảm;

d) Thông tin về đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được cung cấp cho mọi tổ chức, cá nhân có yêu cầu;

đ) Việc đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật về dân sự.

5. Giá trị quyền sử dụng đất trong giao dịch bảo đảm được xác định theo quy định sau:

a) Giá trị quyền sử dụng đất trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất thì được xác định theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định mà không khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất đối với thời gian đã sử dụng;

b) Giá trị quyền sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì do các bên tham gia giao dịch bảo đảm thỏa thuận.

6. Người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin về đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất phải nộp phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

Điều 65. Xử lý quyền sử dụng đất đang cho thuê, đang thế chấp, bảo lãnh, góp vốn khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đất đang cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn mà Nhà nước thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 38 của Luật Đất đai thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Bên thuê đất, bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh, bên nhận góp vốn được người bị thu hồi đất bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Đất đang cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không hình thành pháp nhân mới mà thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại các khoản 3, 4, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt và việc thu hồi đất thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp bên cho thuê đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất. Bên cho thuê đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải bồi thường thiệt hại cho bên thuê đất, bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Trường hợp bên thuê đất, bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất là người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất mà thu hồi giá trị quyền sử dụng đất. Bên thuê đất, bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm nộp tiền và phải bồi thường thiệt hại cho bên cho thuê đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Đất đang thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại các khoản 3, 4, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất; hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt và việc hoàn trả khoản vay được xử lý theo quy định sau:

a) Trường hợp thế chấp thì bên thế chấp phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận thế chấp theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Trường hợp bảo lãnh thì bên được bảo lãnh phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; nếu bên được bảo lãnh không có khả năng hoàn trả khoản vay thì bên bảo lãnh phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Đất do người sử dụng đất là cá nhân cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không hình thành pháp nhân mới mà cá nhân đó chết nhưng không có người thừa kế thì Nhà nước thu hồi đất; hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất 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 cho thuê đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất đã ký kết;

b) Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì bên nhận góp vốn được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng góp vốn đã ký kết;

c) Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để hoàn trả khoản vay cho bên nhận thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết; nếu giá trị quyền sử dụng đất đã thế chấp được xác định thông qua đấu giá nhỏ hơn khoản vay thì bên nhận thế chấp chỉ được nhận khoản tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất đã thế chấp;

d) Trường hợp bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thì bên được bảo lãnh phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; nếu bên được bảo lãnh không có khả năng hoàn trả khoản vay thì Ủy ban nhân dân đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo hợp đồng bảo lãnh đã ký kết, nếu giá trị quyền sử dụng đất đã bảo lãnh được xác định thông qua đấu giá nhỏ hơn khoản vay thì bên nhận bảo lãnh chỉ được nhận khoản tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất đã bảo lãnh.

Điều 66. Sàn giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Sàn giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là nơi thực hiện các hoạt động sau:

a) Giới thiệu người có nhu cầu chuyển quyền hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

b) Giới thiệu người có nhu cầu thuê, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

c) Giới thiệu địa điểm đầu tư, cung cấp thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giá đất, tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các thông tin khác về đất đai và tài sản gắn liền với đất;

d) Tổ chức phiên giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

đ) Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu.

2. Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế có đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; tư vấn dịch vụ trong quản lý và sử dụng đất đai, dịch vụ bán đấu giá bất động sản được tổ chức sàn giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Điều 67. Quản lý dịch vụ cung cấp thông tin đất đai

1. Thông tin đất đai bao gồm thông tin về thửa đất, quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tình trạng thực hiện các quyền của người sử dụng đất được cung cấp công khai cho người có yêu cầu.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan duy nhất được cung cấp thông tin có giá trị pháp lý về thửa đất và người sử dụng đất.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc quản lý dịch vụ cung cấp thông tin đất đai.

Chương VII

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 68. Chế độ sử dụng đất nông nghiệp khác

1. Đất nông nghiệp khác quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 6 của Nghị định này được Nhà nước cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân; được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại xã, phường, thị trấn nơi có đất; được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế sản xuất nông nghiệp.

Người sử dụng đất đối với đất trồng cây hàng năm mà không phải là đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất được đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất sang đất nông nghiệp khác kèm theo phương án sản xuất trên đất nông nghiệp khác. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất chuyên trồng lúa nước sang đất nông nghiệp khác phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Thời hạn giao đất, cho thuê đất nông nghiệp khác được quy định như sau:

a) Thời hạn giao đất đối với hộ gia đình, cá nhân là năm mươi (50) năm;

b) Thời hạn cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân là không quá năm mươi (50) năm;

c) Thời hạn giao đất hoặc cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế là thời hạn được xác định trong dự án nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật Đất đai.

3. Thời hạn sử dụng đất nông nghiệp khác đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là thời hạn sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng.

4. Hạn mức giao đất nông nghiệp khác cho hộ gia đình, cá nhân được tính trong hạn mức giao đất quy định tại khoản 4 Điều 70 của Luật Đất đai và Điều 69 của Nghị định này.

Điều 69. Hạn mức giao đất nông nghiệp

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba (03) ha cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực

thuộc Trung ương thuộc khu vực Đông Nam bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long; không quá hai (02) ha cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản, làm muối thuộc vùng đệm của rừng đặc dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều này.

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

Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi đã giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân gửi thông báo cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi hộ gia đình, cá nhân đó đăng ký hộ khẩu thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch nhưng không quá hạn mức giao đất quy định tại khoản 5 Điều 70 của Luật Đất đai.

5. Diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ người khác, nhận khoán, được Nhà nước cho thuê đất không

tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 70. Giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối cho hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn giao đất còn lại.

2. Những địa phương chưa thực hiện việc giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất lập phương án đề nghị Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất nông nghiệp cho nhân khẩu có nguồn sống chính bằng sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thường trú tại địa phương kể cả những người đang làm nghĩa vụ quân sự.

Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xem xét, đưa vào phương án giao đất cho hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp để sản xuất thuộc các đối tượng sau:

a) Những người có nguồn sống chính bằng sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là cư trú lâu dài tại địa phương nhưng chưa có hộ khẩu thường trú;

b) Những hộ gia đình, cá nhân trước đây hoạt động trong các ngành nghề phi nông nghiệp và có hộ khẩu thường trú tại địa phương nay không có việc làm;

c) Cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, công nhân và bộ đội nghỉ mất sức hoặc nghỉ việc do sắp xếp lại sản xuất, tinh giản biên chế hưởng trợ cấp một lần hoặc hưởng trợ cấp một số năm về sống thường trú tại địa phương;

d) Con của cán bộ, công chức, viên chức, công nhân sống tại địa phương đến tuổi lao động nhưng chưa có việc làm.

3. Việc giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối cho hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Trên cơ sở hiện trạng, thúc đẩy sản xuất phát triển, ổn định nông thôn;

b) Đúng đối tượng, bảo đảm công bằng, tránh manh mún ruộng đất.

Điều 71. Giải quyết trường hợp đã giao đất nông nghiệp vượt hạn mức

Căn cứ vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và quy định tại Điều 69 của Nghị định này, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn rà soát, lập danh sách các hộ gia đình, cá nhân có diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức và báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để cho thuê theo quy định sau:

1. Hộ gia đình sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn bằng một phần hai thời hạn giao đất quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai, sau đó chuyển sang thuê đất.

2. Hộ gia đình sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã chuyển sang thuê đất thì được tiếp tục thuê đất theo thời hạn còn lại của thời hạn thuê đất ghi trong hợp đồng thuê đất; trường hợp chưa chuyển sang thuê đất thì phải chuyển sang thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004, thời hạn thuê đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất đó.

3. Cá nhân sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004; thời hạn thuê đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất đó.

Điều 72. Sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng

1. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ, tổ chức quản lý rừng đặc dụng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để quản lý, bảo vệ, khoanh nuôi tái sinh rừng và trồng rừng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Tổ chức quản lý rừng phòng hộ, tổ chức quản lý rừng đặc dụng thực hiện việc giao khoán rừng đặc dụng, rừng phòng hộ để bảo vệ, khoanh nuôi tái sinh rừng theo quy định của Chính phủ.

2. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ, tổ chức quản lý rừng đặc dụng có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật Đất đai;

b) Được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất rừng phòng hộ nơi chưa có tổ chức quản lý rừng phòng hộ và đất quy hoạch trồng rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng để sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về lâm nghiệp hoặc kết hợp quốc phòng, an ninh theo quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng của vùng đệm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao rừng phòng hộ theo quy định của Luật Bảo vệ và phát triển rừng thì được giao đất rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng; có quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Bảo vệ và phát triển rừng.

Điều 73. Giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trong doanh nghiệp nhà nước

Việc giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được quy định như sau:

1. Bên giao khoán là doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

2. Bên nhận khoán là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhận khoán để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

3. Quyền và nghĩa vụ của bên giao khoán, bên nhận khoán được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 74. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn

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

a) Để xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn bao gồm công trình văn hóa, thể dục, thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

b) Để bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng quy định tại điểm a khoản này;

c) Để xây dựng nhà tình nghĩa.

2. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để nhận thầu. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá năm (05) năm.

Điều 75. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại

1. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại của hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 82 của Luật Đất đai bao gồm:

a) Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất xây dựng nhà kính và

các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất ươm cây giống, nuôi con giống;

b) Đất làm đường đi, kênh mương trong nội bộ trang trại;

c) Đất xây dựng các cơ sở chế biến thức ăn chăn nuôi, chế biến sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, diêm nghiệp; đất làm sân phơi, làm nhà kho; đất xây dựng cơ sở dịch vụ phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất xây dựng nhà để nghỉ cho người lao động và người bảo vệ trang trại.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp cho kinh tế trang trại phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định; trường hợp chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất thì phải lập phương án sản xuất, kinh doanh gắn với việc sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt, phải đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất và nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 76. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng

1. Cộng đồng dân cư thuộc các dân tộc thiểu số đang sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với phong tục tập quán thì được tiếp tục sử dụng.

2. Cộng đồng dân cư thuộc các dân tộc thiểu số có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp để bảo tồn bản sắc dân tộc thì được Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xem xét giao đất và không thu tiền sử dụng đất.

3. Thời hạn giao đất nông nghiệp được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai.

4. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Cộng đồng dân cư thuộc các dân tộc thiểu số sử dụng đất nông nghiệp có trách nhiệm bảo vệ đất được giao, được sử dụng kết hợp để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

Điều 77. Đất có mặt nước nội địa thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Bộ Thủy sản quyết định thành lập Ban Quản lý để quản lý, khai thác hồ, đầm thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất có mặt nước hồ, đầm thuộc địa phương cho Ban Quản lý.

3. Ban Quản lý được giao khoán cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng diện tích mặt nước để nuôi trồng, khai thác nguồn lợi thủy sản hoặc kết hợp với du lịch sinh thái.

4. Người sử dụng diện tích mặt nước để nuôi trồng và khai thác nguồn lợi thủy sản phải bảo vệ môi trường, cảnh quan.

Chương VIII

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 78. Thời hạn sử dụng đất phi nông nghiệp khác

Thời hạn sử dụng đất phi nông nghiệp khác quy định tại điểm e khoản 5 Điều 6 của Nghị định này được quy định như sau:

1. Thời hạn là ổn định lâu dài đối với các trường hợp sau:

a) Đất có công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật và các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh mà các công trình đó không gắn liền với đất ở;

b) Đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này mà được Nhà nước giao cho các đơn vị sự nghiệp công.

2. Thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật Đất đai đối với các trường hợp sau:

a) Đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động tại trang trại ở nông thôn;

b) Đất để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất, xây dựng chuồng, trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ương tạo cây giống, con giống, xây dựng kho, nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất thuộc khu vực đô thị mà không phải là đất Nhà nước giao cho các đơn vị sự nghiệp công.

Điều 79. Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân

Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai chỉ áp dụng khi Nhà nước giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 và trường hợp được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều 87 của Luật Đất đai.

Điều 80. Đất ở có vườn, ao và đất nông nghiệp có vườn, ao trong khu dân cư

1. Người sử dụng đất ở có vườn, ao thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 87 của Luật Đất đai khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 50 của Luật Đất đai đối với diện tích được xác định là đất ở.

2. Đối với phần diện tích đất đã xây dựng nhà ở mà vượt diện tích được xác định là đất ở theo hạn mức quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 87 của Luật Đất đai thì phần diện tích vượt hạn mức đó được xác định là đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đất ở đã được xác định theo quy định tại Điều 87 của Luật Đất đai mà có nhu cầu mở rộng diện tích đất ở thì phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 45 của Nghị định này.

Trường hợp mở rộng diện tích đất ở tại khu dân cư đô thị thì ngoài việc xin phép chuyển mục đích sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất còn phải phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều này.

4. Sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì phần diện tích đất còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

5. Căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tỷ lệ diện tích được xây dựng nhà ở trên thửa đất ở có vườn, ao phù hợp với cảnh quan đô thị.

Người sử dụng đất nông nghiệp có vườn, ao để làm nhà ở thì phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, tỷ lệ diện tích được xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản này và nhu cầu thực tế của người sử dụng đất để xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

6. Đất nông nghiệp có vườn, ao trong khu dân cư quy định tại khoản 4 Điều này là nguồn bổ sung cho đất ở.

Điều 81. Đất có dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán do người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thực hiện

1. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán do người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thực hiện thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Nhà đầu tư nộp cho Nhà nước số tiền chênh lệch giữa tiền sử dụng đất và tiền thuê đất đã trả cho Nhà nước theo quy định sau:

a) Tiền sử dụng đất được tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm nộp tiền chênh lệch;

b) Đối với nhà biệt thự thì số tiền chênh lệch phải nộp tại thời điểm bán nhà;

c) Đối với nhà chung cư thì số tiền chênh lệch phải nộp chậm nhất là tại thời điểm kết thúc dự án.

Điều 82. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn

1. Diện tích đất phải thu hồi để chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn phải được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, phải được xác định cụ thể và công bố công khai tại điểm dân cư nơi có đất bị thu hồi tại thời điểm và theo thời hạn công bố quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại Điều 27 của Nghị định này.

Đối với quy hoạch mở rộng hoặc xây dựng mới các tuyến đường giao thông đô thị và khu dân cư nông thôn thì phải xác định rõ diện tích đất sử dụng để làm đường và diện tích đất hai bên đường sẽ thu hồi để khai thác quỹ đất, tạo cảnh quan và bảo vệ môi trường.

2. Diện tích đất phải thu hồi để thực hiện quy hoạch chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn nhưng chưa có quyết định thu hồi để thực hiện quy hoạch thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích đã được xác định, không được chuyển mục đích sử dụng đất, không được xây dựng mới hoặc mở rộng các công trình hiện có; trường hợp có nhu cầu sửa chữa thì phải chấp hành đúng quy định của pháp luật về xây dựng đối với khu vực đất đã quy hoạch.

Điều 83. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh là các loại đất quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h, i và k khoản

1 Điều 89 của Luật Đất đai và 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.

2. Đất do đơn vị vũ trang nhân dân quản lý, sử dụng nhưng không thuộc loại đất được quy định tại khoản 1 Điều này thì không thuộc đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.

3. Người sử dụng đất quốc phòng, an ninh được quy định như sau:

a) Các đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là người sử dụng đất đối với đất cho các đơn vị đóng quân trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này; đất làm căn cứ quân sự; đất làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; đất thuộc các khu vực mà Chính phủ giao nhiệm vụ riêng cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, bảo vệ và sử dụng;

b) Các đơn vị trực tiếp sử dụng đất là người sử dụng đất đối với đất làm ga, cảng quân sự; đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; đất làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trại giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

c) Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Ban Chỉ huy quân sự huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; Công an tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Công an huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; Công an phường, thị trấn; đồn biên phòng là người sử dụng đất đối với đất xây dựng trụ sở.

4. 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 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương 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 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thu hồi để giao cho người khác sử dụng.

5. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trong nội bộ đất quốc phòng, an ninh theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được xét duyệt thì đơn vị sử dụng đất phải xin chuyển mục đích sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường kèm theo ý kiến bằng văn bản của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

6. Đất do các đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng nhưng không thuộc quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được xét duyệt thì phải bàn giao cho địa phương quản lý. .

Đối với diện tích đất do 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 xét duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì phải do các doanh nghiệp quốc phòng, an ninh

sử dụng và phải chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất theo phương án sản xuất, kinh doanh đã được Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an xét duyệt; mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất phải được xác định trong phương án sản xuất, kinh doanh; doanh nghiệp quốc phòng, an ninh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết dứt điểm diện tích đất đang có tranh chấp để xác định người sử dụng đất.

Điều 84. Đất khu công nghiệp

1. Khu công nghiệp được thành lập trên đất mà trước đó Nhà nước đã giao, cho thuê để sản xuất, kinh doanh thì người sử dụng đất được lựa chọn hình thức sử dụng như sau:

a) Tiếp tục giữ nguyên hình thức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước cho thuê đất nếu có nhu cầu thì được chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà người sử dụng đất đã trả trước cho Nhà nước được tính vào số tiền mà doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải nộp cho Nhà nước và khấu trừ vào tiền thuê đất, tiền thuê kết cấu hạ tầng khu công nghiệp của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo thoả thuận giữa hai bên.

2. Người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp của doanh nghiệp đầu tư xây

dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định sau:

a) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thuê đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được thuê đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã được Nhà nước cho thuê đất.

3. Người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghiệp được đầu tư bằng nguồn vốn có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định sau:

a) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

b) Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất.

4. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, kể cả trường hợp thuê lại đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghiệp theo thời hạn của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trường hợp thời hạn của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp thì doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu 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 bảy mươi (70) năm và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được gia hạn sử dụng.

6. Khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương 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 để bố trí quỹ đất cho khu chung cư, các công trình văn hoá, xã hội, dịch vụ ngoài khu công nghiệp phục vụ đời sống của người lao động làm việc trong khu công nghiệp phù hợp với quy hoạch chung của địa phương.

Điều 85. Đất khu công nghệ cao

1. Ban Quản lý khu công nghệ cao lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết chung cho toàn khu công nghệ cao và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất xét duyệt.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất một lần cho Ban Quản lý khu công nghệ cao để tổ chức xây dựng, phát triển khu công nghệ cao theo quy hoạch đã được xét duyệt. Ban Quản lý khu công nghệ cao được giao lại đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ban Quản lý khu công nghệ cao giao lại đất, cho thuê đất theo quy định sau:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất miễn nộp tiền thuê đất đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghệ cao để xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung của khu công nghệ cao; để xây dựng khu đào tạo, khu nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ cao; để xây dựng khu ương tạo doanh nghiệp công nghệ cao nhằm hỗ trợ các hoạt động nghiên cứu, sản xuất thử, hình thành doanh nghiệp sản xuất sản phẩm công nghệ cao.

Người được giao đất không thu tiền sử dụng đất, người thuê đất được miễn nộp tiền thuê đất có quyền bán, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn đối với tài sản đã đầu tư trên đất; không được quyền chuyển nhượng, cho thuê hoặc cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn đối với quyền sử dụng đất;

b) Giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài để xây dựng kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghệ cao, nhà xưởng, cơ sở dịch vụ công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao, dịch vụ dân sinh, xây dựng nhà ở để cho thuê.

3. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất của doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng theo quy định sau:

a) Trường hợp doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng được giao đất có thu tiền sử

dụng đất thì tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được thuê đất;

b) Trường hợp doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng được Ban Quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất thì người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghệ cao được thuê lại đất của doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng.

4. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích được ghi trong quyết định giao lại đất hoặc trong hợp đồng thuê đất.

5. Tổ chức, cá nhân được Ban Quản lý khu công nghệ cao giao lại đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được quyền cho thuê nhà ở đã xây dựng.

Điều 86. Đất khu kinh tế

1. Ban Quản lý khu kinh tế lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết theo quy định tại khoản 8 Điều 15 của Nghị định này, trong đó xác định rõ ranh giới sử dụng đất giữa khu phi thuế quan, khu thuế quan và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất xét duyệt.

Sau khi quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo thực hiện việc thu hồi đất đối với diện tích đất được quy hoạch để xây dựng khu phi thuế quan và các khu công nghiệp thuộc khu thuế quan; thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt đối với diện tích đất còn lại thuộc khu thuế quan.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất cho Ban Quản lý khu kinh tế để tổ chức xây dựng khu kinh tế theo quy định sau:

a) Giao đất một lần cho Ban Quản lý khu kinh tế để xây dựng khu phi thuế quan; khu công nghiệp thuộc khu thuế quan của khu kinh tế;

b) Giao đất theo kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt của khu kinh tế đối với diện tích đất còn lại phải thu hồi thuộc khu thuế quan.

3. Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất. Ban Quản lý khu kinh tế được giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế là không quá bảy mươi (70) năm.

4. Ban Quản lý khu kinh tế quyết định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, mức miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo từng dự án nhằm bảo đảm khuyến khích đầu tư trên cơ sở giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định đối với trường hợp giao lại đất, cho thuê đất mà không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.

5. Người sử dụng đất trong khu kinh tế được đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng, được sản xuất kinh doanh, hoạt động dịch vụ và có các quyền, nghĩa vụ tương ứng.

với hình thức được giao đất, thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Ban Quản lý khu kinh tế thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, giao lại đất, cho thuê đất đối với đất đã thu hồi; các nhiệm vụ khác về quản lý đất đai trong khu kinh tế do cơ quan hành chính các cấp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 87. Đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao (BT) và dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT)

1. Nhà nước giao cho nhà đầu tư quản lý diện tích đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao (BT); nhà đầu tư không phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng công trình theo dự án được xét duyệt và có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao quản lý, sử dụng theo đúng mục đích đã ghi trong dự án.

Thời hạn chuyển giao dự án phải thực hiện đúng theo thời hạn ghi trong dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc thời hạn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép kéo dài thời hạn chuyển giao. Trường hợp quá thời hạn phải chuyển giao mà nhà đầu tư chưa chuyển giao thì phải thuê đất của Nhà nước, thời điểm thuê đất được tính từ thời điểm kết thúc thời gian xây dựng công trình theo dự án đã được xét duyệt.

2. Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất đối với nhà đầu tư để thực hiện dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT); nhà đầu tư được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

3. Người nhận chuyển giao công trình để sử dụng và khai thác thì được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc giao để quản lý diện tích đất có công trình đó theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 88. Đất cụm công nghiệp nhỏ, làng nghề

1. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh chỉ đạo việc lập và xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đồng thời với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, cụm công nghiệp nhỏ, làng nghề phù hợp với yêu cầu phát triển sản xuất và bảo vệ môi trường.

2. Đất nông nghiệp trong làng nghề truyền thống được ưu tiên sử dụng vào mục đích mở rộng cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và cơ sở xử lý chất thải; khi chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, người sử dụng đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

3. Chế độ sử dụng đất trong cụm công nghiệp nhỏ được thực hiện như chế độ sử dụng đất trong khu công nghiệp quy định tại Điều 90 của Luật Đất đai và Điều 84 của Nghị định này.

Điều 89. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

1. Tổ chức, cá nhân được phép thăm dò, khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đất; trường hợp thăm dò khoáng sản không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất hoặc khai thác khoáng sản mà không ảnh hưởng lớp đất mặt hoặc không ảnh hưởng đến mặt đất thì không phải thuê đất.

2. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất làm mặt bằng để chế biến khoáng sản được lựa chọn hình thức Nhà nước giao

đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác.

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất và có thẩm quyền cấp phép thăm dò, khai thác khoáng sản thì việc cấp phép được thực hiện đồng thời với việc quyết định cho thuê đất.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất mà không có thẩm quyền cấp phép thăm dò, khai thác khoáng sản thì việc quyết định cho thuê đất được thực hiện sau khi người có nhu cầu sử dụng đất đã được cấp phép thăm dò, khai thác khoáng sản.

4. Người sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và các biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh; khi kết thúc việc thăm dò, khai thác khoáng sản, người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với trạng thái được quy định trong hợp đồng thuê đất.

Điều 90. Đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm

1. Việc sử dụng đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm phải tận dụng các loại đất đồi, gò không canh tác, đất bãi hoang, đất lòng sông hoặc ao, hồ cần khơi sâu, đất ven sông ngòi không sản xuất nông nghiệp, đất dê bồi không còn sử dụng, đất do cải tạo đồng ruộng. .

2. Nghiêm cấm sử dụng những loại đất sau đây để khai thác làm nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm:

a) Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ;

b) Đất nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình.

3. Căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất sử dụng vào mục đích khai thác làm nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm bao gồm:

a) Giấy đăng ký kinh doanh ngành nghề sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm hoặc giấy phép đầu tư sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp;

b) Nhu cầu sử dụng đất phù hợp với dự án đầu tư hoặc năng lực sản xuất của cơ sở sản xuất gạch, ngói, làm đồ gốm;

c) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

4. Trong quá trình sử dụng đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm, người sử dụng đất phải áp dụng các biện pháp công nghệ thích hợp để khai thác sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm; phải thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống của những người sử dụng đất xung quanh và không ảnh hưởng xấu đến môi trường.

Điều 91. Đất sử dụng vào mục đích công cộng

1. Người sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh thì được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

2. Người sử dụng đất xây dựng công trình công cộng không có mục đích kinh doanh thì được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

3. Nhà nước giao đất để quản lý mà không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Đất để xây dựng công trình đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, bến phà; hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập; quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm;

b) Đất sử dụng vào mục đích công cộng giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý.

4. Các trường hợp sử dụng đất vào mục đích xây dựng công trình công cộng không thuộc quy định tại khoản 3 Điều này thì người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 92. 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 vào 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 cấm mốc giới xác định hành lang bảo vệ an toàn cụ thể và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương 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 ba mươi (30) ngày làm việc, kể từ ngày được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt phương án cấm mốc giới xác định hành

b) Đất nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình.

3. Căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất sử dụng vào mục đích khai thác làm nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm bao gồm:

a) Giấy đăng ký kinh doanh ngành nghề sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm hoặc giấy phép đầu tư sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp;

b) Nhu cầu sử dụng đất phù hợp với dự án đầu tư hoặc năng lực sản xuất của cơ sở sản xuất gạch, ngói, làm đồ gốm;

c) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

4. Trong quá trình sử dụng đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm, người sử dụng đất phải áp dụng các biện pháp công nghệ thích hợp để khai thác sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm; phải thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống của những người sử dụng đất xung quanh và không ảnh hưởng xấu đến môi trường.

Điều 91. Đất sử dụng vào mục đích công cộng

1. Người sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh thì được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

2. Người sử dụng đất xây dựng công trình công cộng không có mục đích kinh doanh thì được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

3. Nhà nước giao đất để quản lý mà không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

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 huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn 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 xã, phường, thị trấn 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 xã, phường, thị trấn 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 bị 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 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 bị thu hồi đất 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 theo quy định tại các Điều 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 và 55 của Nghị định này, trừ trường hợp phải di dời hoặc thu hồi mà đã có quyết định di dời hoặc quyết định thu hồi đất.

Người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 xã, phường, thị trấn nơi có hành lang bảo vệ an toàn công trình để 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 qui định của pháp luật.

Điều 93. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh

1. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ phải được quản lý nghiêm ngặt theo quy định sau:

a) Đối với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý thì người quản lý chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh theo quy định của pháp luật về di sản văn hoá.

Trường hợp đất bị lấn, bị chiếm hoặc chủ sở hữu di tích sử dụng đất không đúng mục đích, trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời;

b) Đối với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý diện tích đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh.

Trường hợp đất bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời.

2. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích xảy ra trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì chủ sở hữu di tích, tổ chức hoặc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn được giao quản lý di tích có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để xử lý dứt điểm.

3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh sang sử dụng vào mục đích khác phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt và phải thực hiện theo quy định sau:

a) Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được Bộ Văn hoá - Thông tin xếp hạng thì trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hoá - Thông tin;

b) Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ thì trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Điều 94. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa

1. Việc bố trí khu đất để xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa mới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất mai táng bảo đảm tiết kiệm đất; tổ chức và có chính sách khuyến khích việc an táng người chết không sử dụng đất.

3. Nghiêm cấm việc lập nghĩa trang, nghĩa địa riêng trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

Chương IX

QUẢN LÝ VÀ ĐƯA ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG VÀO SỬ DỤNG

Điều 95. Quản lý đất chưa sử dụng

Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý chặt chẽ quỹ đất chưa sử dụng và việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng tại địa phương theo quy định sau:

1. Khi thống kê, kiểm kê đất đai thì đất chưa sử dụng được chia thành ba (03) loại gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

Đối với mỗi loại đất cần xác định rõ diện tích đất mà Nhà nước chưa đưa vào sử dụng nhưng đang bị bao chiếm trái pháp luật.

2. Khi thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai cần xác định rõ diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nhưng đang trong tình trạng hoang hoá để thu hồi, bổ sung vào quỹ đất chưa sử dụng của địa phương.

3. Khi lập quy hoạch sử dụng đất phải xác định rõ quỹ đất chưa sử dụng sẽ được đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch đó; khi lập kế hoạch sử dụng đất phải xác định rõ tiến độ hàng năm đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

Điều 96. Biện pháp đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt

1. Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất chưa sử dụng tại vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng cao, vùng nhiều đất nhưng ít dân cho đơn vị vũ trang nhân dân, đơn vị thanh niên xung phong, tổ chức kinh tế để khai hoang đưa vào sử dụng.

2. Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp tại địa phương mà chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất để cải tạo, sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối theo hạn mức giao đất quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 4 Điều 69 của Nghị định này.

Trường hợp vượt hạn mức giao đất theo quy định tại khoản 4 Điều 69 của Nghị định này thì hộ gia đình, cá nhân phải thuê đất đối với diện tích đất vượt hạn mức.

3. Cho thuê đất chưa sử dụng đối với hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương và các địa phương khác để cải tạo, sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

4. Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất chưa sử dụng đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp.

5. Nhà nước có chính sách đầu tư cơ sở hạ tầng đối với vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng cao, vùng

nhiều đất nhưng ít dân, vùng có điều kiện tự nhiên khó khăn để thực hiện kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho mục đích sản xuất nông nghiệp.

Nhà nước có chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất chưa sử dụng để cải tạo đưa vào sử dụng.

Điều 97. Đất tự khai hoang, đất chưa sử dụng bị bao chiếm

1. 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 xét duyệt, không có tranh chấp, sử dụng đất có hiệu quả thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 70 của Luật Đất đai; trường hợp vượt hạn mức thì được tính thêm hạn mức quy định tại khoản 5 Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 4 Điều 69 của Nghị định này; nếu vượt hạn mức đã tính thêm thì phải chuyển sang thuê đất đối với diện tích vượt hạn mức. Tất cả các trường hợp nêu tại khoản này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp do tự khai hoang thì việc công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 50 của Luật Đất đai.

3. Tổ chức đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang thì việc công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 49 của Nghị định này.

4. Tổ chức đang sử dụng đất phi nông nghiệp do tự khai hoang thì việc công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 51, 52 và 53 của Nghị định này.

5. Trường hợp đất chưa sử dụng bị bao chiếm nhưng không đầu tư cải tạo để đưa vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất.

Chương X

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 98. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng phải nộp tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất không được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc không được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì chỉ được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc cho ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi có quyết định đó;

c) Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất.

2. Thời điểm hộ gia đình, cá nhân được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất được xác định từ khi quyết định giao đất có hiệu lực thi hành.

3. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất được xác định từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật được xác định từ khi có quyết định giao đất, ký hợp đồng thuê đất.

5. Thời điểm người thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán và cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 101 của Nghị định này.

Điều 99. Nhận quyền sử dụng đất

1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 113 của Luật Đất đai và Điều 102 của Nghị định này;

b) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trừ trường hợp quy định tại Điều 103 của Nghị định này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

c) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 và khoản 6 Điều 113 của Luật Đất đai trừ trường hợp quy định tại Điều 103 của Nghị định này;

d) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận thừa kế quyền sử dụng đất;

đ) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai được nhận quyền sử dụng đất ở thông qua mua nhà ở, nhận thừa kế nhà ở, được tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;

e) Tổ chức kinh tế là pháp nhân mới được hình thành thông qua góp vốn bằng quyền sử dụng đất được nhận quyền sử dụng đất từ người tham gia góp vốn;

g) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất;

h) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước cho thuê đất;

i) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng ổn định;

k) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh để xử lý nợ; quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

l) Tổ chức là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia tách hoặc sáp nhập theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia tách hoặc sáp nhập.

2. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và tại địa phương khác trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 103 và Điều 104 của Nghị định này.

Tổ chức kinh tế có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh thì được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nơi đăng ký kinh doanh và tại địa phương khác trừ trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 103 của Nghị định này.

Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phụ thuộc vào điều kiện về nơi đăng ký hộ khẩu, nơi đăng ký kinh doanh.

Điều 100. Điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có các điều kiện sau:

a) Mục đích sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

b) Được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, xác định thời hạn sử dụng đất đồng thời với việc xét duyệt nhu cầu sử dụng đất theo những căn cứ quy định tại Điều 30 của Nghị định này;

c) Phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 36 của Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

2. Đối với các dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà người sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng trong quyết định xét duyệt dự án hoặc trong quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất chưa xác định thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có hiệu lực thi hành.

Điều 101. Điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án được xét duyệt; trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở có dự án thành phần thì được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành việc đầu tư theo dự án thành phần của dự án đầu tư được xét duyệt; không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền mà chưa xây dựng nhà ở.

2. Trường hợp người thực hiện dự án đầu tư không thể tiếp tục thực hiện dự án thì Nhà nước thu hồi đất; phần còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giá trị đã đầu tư trên đất thuộc

sở hữu của người bị thu hồi đất được giải quyết theo quy định tại Điều 35 của Nghị định này.

Điều 102. Trường hợp được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất hoặc do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân khác trong cùng xã, phường, thị trấn để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp.

Hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo chủ trương chung về "dồn điền đổi thửa" thì không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính.

Điều 103. Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước.

4. Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng; trong khu vực rừng phòng hộ nếu không sinh sống trong khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đó.

Điều 104. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện

1. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất lần đầu đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất mà đã chuyển nhượng và không còn đất sản xuất, không còn đất ở, nếu được Nhà nước giao đất lần thứ hai đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất thì không được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trong thời hạn 10 năm kể từ ngày được giao đất lần thứ hai.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

3. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

Điều 105. Trường hợp đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất

Việc xử lý diện tích đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức theo quy định của Ủy ban Thường vụ Quốc hội được thực hiện theo quy định sau:

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất mà không có hộ khẩu thường trú có trách nhiệm thông báo cho Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi hộ gia đình, cá nhân đăng ký hộ khẩu thường trú về diện tích đất nông nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất tại địa phương.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi hộ gia đình, cá nhân đăng ký hộ khẩu thường trú có trách nhiệm tính tổng diện tích đất nông nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất để xác định diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định.

3. Đối với diện tích đất nông nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất mà vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất do Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định thì việc chuyển sang thuê đất thực hiện theo quy định của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Trong khi Ủy ban Thường vụ Quốc hội chưa quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất thì diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển quyền không phải chuyển sang thuê đất.

4. Đối với diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế mà vượt hạn mức sử dụng

đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và đã chuyển sang thuê đất nhưng không vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất do Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định thì không phải chuyển sang thuê đất đó kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004; thời hạn sử dụng đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất.

Trong khi Ủy ban Thường vụ Quốc hội chưa quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất thì diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế không phải chuyển sang thuê đất.

5. Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của người nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức có trách nhiệm thông báo cho người đó biết diện tích đất nông nghiệp phải chuyển sang thuê; người nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất được quyền lựa chọn thửa đất chuyển sang thuê.

Điều 106. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phi nông nghiệp hợp pháp từ tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc từ hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không phải nộp tiền sử dụng đất, không phải chuyển sang thuê đất và có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phải chuyển sang thuê đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; nếu tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

c) Thời hạn sử dụng đất là thời hạn còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển nhượng đối với trường hợp đất trước khi nhận chuyển nhượng được sử dụng có thời hạn; thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài đối với trường hợp đất trước khi nhận chuyển nhượng được sử dụng ổn định lâu dài.

2. Tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp kèm theo chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được quy định như sau:

a) Trường hợp tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không phải nộp tiền sử dụng đất, không phải chuyển sang thuê đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tổ chức kinh tế phải chuyển sang thuê đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; nếu tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền

sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất đối với loại đất đã chuyển mục đích sử dụng theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

c) Thời hạn sử dụng đất là thời hạn của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 107. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp là pháp nhân mới được hình thành do góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Doanh nghiệp được hình thành do các bên là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì không phải chuyển sang thuê đất, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai trong các trường hợp sau:

a) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

b) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất thuê của Nhà nước mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

c) Đất của hộ gia đình, cá nhân góp vốn mà không phải là đất thuê của Nhà nước.

2. Doanh nghiệp được hình thành do liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế trong nước góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này thì doanh nghiệp liên doanh không

phải chuyển sang thuê đất, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai.

3. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh không phải thuê đất và có quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp liên doanh.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức kinh tế trong nước vào liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh không phải chuyển sang thuê đất, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai.

5. Doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thì doanh nghiệp một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài phải thuê đất của Nhà nước, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 119 của Luật Đất đai.

Điều 108. Quyền của doanh nghiệp liên doanh có vốn đầu tư nước ngoài đã thuê đất của hộ gia đình, cá nhân nay chuyển thành doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài

1. Doanh nghiệp liên doanh có vốn đầu tư nước ngoài đã thuê đất của hộ gia đình, cá nhân nay chuyển thành doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thì được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất đã ký kết và phải sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm theo dõi hiệu quả sử dụng đất đối với trường hợp doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thuê đất của hộ gia đình, cá nhân như mô hình thử nghiệm và tổng kết để báo cáo Chính phủ.

Điều 109. Quyền sử dụng đất của hợp tác xã khi bị giải thể, phá sản

Việc giải quyết đất của hợp tác xã khi bị giải thể, phá sản được thực hiện theo quy định sau:

1. Đối với đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất; được Nhà nước cho thuê; được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền mua tài sản, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì Nhà nước thu hồi đất đó;

2. Đối với đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền mua tài sản, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; đất do xã viên góp quyền sử dụng vào hợp tác xã thì Nhà nước không thu hồi đất đó, quyền sử dụng đất là tài sản của hợp tác xã và được

xử lý theo điều lệ của hợp tác xã hoặc Nghị quyết của Đại hội xã viên.

Điều 110. Quyền của người sử dụng đất xây dựng nhà chung cư

1. Tổ chức kinh tế sử dụng đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, do nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền đã trả cho việc nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà chung cư theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật Đất đai;

b) Bán, tặng cho, cho thuê căn hộ của nhà chung cư;

c) Thế chấp, bảo lãnh bằng các căn hộ của nhà chung cư không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

d) Giá trị quyền sử dụng đất xây dựng nhà chung cư không được tính vào giá căn hộ của nhà chung cư khi bán, cho thuê; quyền sử dụng đất không được sử dụng để thế chấp, bảo lãnh, góp vốn.

2. Tổ chức kinh tế sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền đã trả cho việc nhận quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà chung cư theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật Đất đai;

b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

c) Giá trị quyền sử dụng đất xây dựng nhà chung cư được tính vào giá căn hộ của nhà chung cư khi bán, cho thuê.

3. Hộ gia đình, cá nhân nhận quyền sử dụng đất thông qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà chung cư theo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà chung cư theo dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 119 của Luật Đất đai;

b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 81 của Nghị định này.

Điều 111. Quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất là tài sản chung

1. Nhóm người sử dụng đất gồm nhiều thành viên là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà quyền sử dụng đất là tài sản chung có các quyền và nghĩa vụ như sau:

a) Trường hợp các thành viên của nhóm chỉ gồm hộ gia đình, cá nhân thì nhóm người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 113 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp trong nhóm có thành viên là tổ chức kinh tế thì nhóm người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai.

2. Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được quy định như sau:

a) Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm mà phân chia được theo phần thì từng thành viên của nhóm được thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng;

b) Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm mà không chia được theo phần thì do người đại diện của nhóm thực hiện quyền và nghĩa vụ.

Từng thành viên của nhóm được uỷ nhiệm cho người đại diện của nhóm để thực hiện quyền và nghĩa vụ quy định tại điểm a khoản này theo quy định của pháp luật về dân sự;

c) Khi thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm quy định tại điểm b khoản này, người đại diện phải có văn bản đồng ý của tất cả các thành viên của nhóm kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thành viên của nhóm.

Điều 112. Giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân

1. Cơ quan nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 116 của Luật Đất đai là cơ quan,

đơn vị, tổ chức của Nhà nước, của Đảng Cộng sản Việt Nam, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội.

2. Hộ gia đình, cá nhân đã cho cơ quan nhà nước mượn đất mà giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ cho mượn đất chỉ còn lưu tại cơ quan nhà nước thì cơ quan nhà nước có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ đang lưu giữ để hộ gia đình, cá nhân hoàn thiện hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 116 của Luật Đất đai.

3. Trường hợp cơ quan nhà nước đã mượn đất ở gắn với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 thì giải quyết theo quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20 tháng 8 năm 1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

4. Việc bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất mới được tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

5. Việc giải quyết trả lại đất mà Nhà nước đã mượn của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Điều 113. Giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác

1. Việc giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn, thuê đất ở gắn liền với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân khác mà nay trên đất đó còn nhà ở hoặc không còn nhà ở; hộ gia đình, cá nhân mượn, thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh có nhà xưởng hoặc không còn nhà xưởng của hộ gia đình, cá nhân khác được thực hiện khi có các điều kiện sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân cho mượn, cho thuê đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại

giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai;

b) Có văn bản: thoả thuận về việc mượn đất, thuê đất.

2. Việc giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác quy định tại khoản 1 Điều này được áp dụng như sau:

a) Quyền sử dụng đất là tài sản của người cho mượn, cho thuê đất;

b) Nhà xưởng sản xuất, kinh doanh gắn liền với đất là tài sản của người cho mượn, cho thuê nhà xưởng;

c) Quyền sử dụng đất; nhà xưởng sản xuất, kinh doanh gắn liền với đất; nhà ở gắn liền với đất không thuộc danh sách các trường hợp đã thực hiện các chính sách cải tạo của Nhà nước về đất đai, nhà ở, nhà xưởng;

d) Việc giải quyết đối với quyền sử dụng đất, nhà xưởng sản xuất, kinh doanh gắn liền với đất được thực hiện như đối với nhà ở gắn liền với đất quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20 tháng 8 năm 1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác mà không có văn bản thoả thuận về việc mượn đất, thuê đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, nay tự nguyện trả lại đất đã mượn, đã thuê thì việc trả lại đất phải được Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định công nhận.

Điều 114. Giải quyết trường hợp tổ chức mượn đất, thuê đất hoặc cho mượn đất, cho thuê đất

1. Trường hợp bên mượn đất, thuê đất là tổ chức không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 112 của Nghị định này thì việc giải quyết được thực hiện như việc giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác quy định tại Điều 113 của Nghị định này.

2. Trường hợp bên cho mượn đất, cho thuê đất là tổ chức thì việc giải quyết được thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 51, điểm c khoản 2 Điều 52 và điểm c khoản 2 Điều 53 của Nghị định này.

Điều 115. Người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

1. Người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất quy định tại Điều 2 của Nghị định này.

2. Người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được ủy quyền cho người khác theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất phải là người có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật về dân sự. Việc ủy quyền cho người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này phải bằng văn bản.

Đối với hộ gia đình, cá nhân thì văn bản ủy quyền phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi cư trú hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

Chương XI

TRÌNH TỰ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Mục 1

THỦ TỤC HÀNH CHÍNH ÁP DỤNG CHUNG KHI NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT THỰC HIỆN CÁC QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

Điều 116. Thực hiện thủ tục hành chính trong trường hợp người sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai được giải quyết theo quy định sau:

1. Trường hợp thu hồi toàn bộ thửa đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi thửa đất và thu hồi giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai.

2. Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính đối với toàn bộ thửa đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 135, 136 và 137 của Nghị định này khi thực hiện bước đầu tiên của thủ tục hành chính có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính đối với một phần thửa đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện

việc tách thửa theo quy định tại Điều 145 của Nghị định này; thực hiện trình tự, thủ tục hành chính đối với từng thửa đất và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được sử dụng các thửa đất sau khi tách thửa.

Điều 117. Thực hiện thủ tục hành chính trong việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất

1. Trường hợp thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới và cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thì trong hồ sơ khi thực hiện các quyền phải nêu rõ phần diện tích cần tách thửa;

b) Người sử dụng đất thực hiện quyền cho thuê quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp cho thuê đất trong khu công nghiệp, thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới nếu có nhu cầu tách thửa thì lập hồ sơ tách thửa trước khi thực hiện quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 145 của Nghị định này;

c) Cơ quan Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục hành chính đối với việc tách thửa theo quy định tại khoản 2 Điều 145 của Nghị định này trước khi thực hiện thủ tục hành chính đối với việc thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử

dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với phần thửa đất mà người sử dụng đất có nhu cầu và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được sử dụng phần diện tích đất còn lại.

Trường hợp người sử dụng đất thực hiện các quyền quy định tại điểm b khoản 1 Điều này mà không có nhu cầu tách thửa thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 116 của Nghị định này.

Điều 118. Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất

1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày thực hiện xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 38 của Luật Đất đai hoặc quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có hiệu lực thi hành đối với trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc có trách nhiệm thông báo cho người có đất bị thu hồi nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo quy định tại khoản 1 Điều này,

người có đất bị thu hồi phải nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có) cho cơ quan tài nguyên và môi trường đã gửi thông báo.

3. Trường hợp hết thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này mà người có đất bị thu hồi không thực hiện quy định tại khoản 2 Điều này thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất biết những trường hợp chưa thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 119. Việc chứng nhận của công chứng nhà nước, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với hợp đồng hoặc văn bản khi người sử dụng đất thực hiện các quyền

1. Hợp đồng hoặc giấy tờ khi người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn theo quy định sau:

a) Đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

c) Trường hợp thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà một bên tham gia thuộc đối tượng quy định tại điểm a

khoản này và bên còn lại thuộc đối tượng quy định tại điểm b khoản này thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Trường hợp thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà bên tham gia có yêu cầu chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm chứng thực hợp đồng hoặc giấy tờ.

3. Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện việc chứng nhận của công chứng nhà nước và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với hợp đồng hoặc văn bản khi người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 120. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong khi thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai

1. Nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất do cơ quan thuế xác định căn cứ vào số liệu địa chính của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được số liệu địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi đến, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất về mức nghĩa vụ tài

chính mà người sử dụng đất phải thực hiện; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thông báo mức nghĩa vụ tài chính trực tiếp cho người phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc thông qua cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp hồ sơ nộp tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc thông qua Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất đối với trường hợp hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo về nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thông báo cho người phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để nộp tiền vào kho bạc nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Phí và lệ phí có liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai mà người sử dụng đất phải nộp khi thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định theo quy định của pháp luật, thông báo và hướng dẫn người sử dụng đất nộp trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính.

Điều 121. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm quy định thời hạn cụ thể để thực hiện các bước của thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai mà trong Nghị định này chưa quy định thời hạn cụ thể của mỗi bước thủ tục.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh được quyền quy định thời hạn thực hiện các bước ngắn hơn so với thời hạn quy định trong Nghị định này.

2. Đối với địa phương thuộc khu vực miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa thì thời gian thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai có thể được tăng thêm nhưng không quá mười lăm (15) ngày làm việc đối với mỗi trường hợp.

3. Trường hợp phải trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính khi thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai thì thời gian thực hiện thủ tục hành chính có thể được tăng thêm nhưng không quá hai mươi (20) ngày làm việc đối với mỗi trường hợp.

Điều 122. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết khi thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai

1. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết đối với các trường hợp xin giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất, xin gia hạn sử dụng đất quy định tại các Điều 123, 124, 125, 126, 127, 134, 135 và 141 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Việc nộp hồ sơ thực hiện theo quy định cụ thể tại từng Điều;

b) Trường hợp đủ điều kiện và đã được giải quyết thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trao quyết định kèm theo bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý cho người sử dụng đất đã nộp hồ sơ tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc gửi Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để trao cho người sử dụng đất đã nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; gửi bản lưu giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý, một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi (nếu có) cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày có kết luận không giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người đã nộp hồ sơ tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc gửi Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để trả lại cho người đã nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận lại hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm trả lại cho người đã nộp hồ sơ và thông báo rõ lý do.

2. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết đối với các trường hợp sử dụng đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế quy định tại Điều 128 và Điều 142 của Nghị định này được thực hiện theo quy định sau:

a) Hồ sơ nộp tại Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế;

b) Trường hợp đủ điều kiện giải quyết theo quyết định của Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, cơ quan tài nguyên và môi trường nơi có đất có trách nhiệm gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý cho Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế; gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý, một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi (nếu có) cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc;

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người đã nộp hồ sơ.

3. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động về sử dụng đất quy định tại các Điều 129, 133, 136, 137, 138, 139, 140, 143, 144, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156 và 157 của Nghị định này được thực hiện theo quy định sau:

a) Nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường 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; nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất tại

phường và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; nộp tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất tại xã, thị trấn.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

b) Trường hợp đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ khi cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm gửi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi đã nhận hồ sơ hoặc gửi thông qua Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cho Ủy ban nhân dân xã, thị trấn đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn; gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi (nếu có) cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp người sử dụng đất là 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 hoặc cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền

sử dụng đất ở; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trao hoặc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết theo quy định của pháp luật thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày có kết luận không giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người đã nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân xã, thị trấn để trả lại cho người đã nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận lại hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trả lại cho người đã nộp hồ sơ và thông báo rõ lý do.

4. Trường hợp thu hồi đất quy định tại các Điều 130, 131 và 132 của Nghị định này thì trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày thu hồi xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 118 của Nghị định này, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm gửi bản sao quyết định thu hồi đất, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có), bản thông báo danh sách những

trường hợp không thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc và gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

5. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại Điều 147 của Nghị định này được thực hiện theo quy định sau:

a) Hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) Trường hợp đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chuyển đổi cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất; gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chuyển đổi và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi (nếu có) cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc;

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm trả lại hồ sơ.

Mục 2

TRÌNH TỰ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Điều 123. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân

1. Việc giao đất trồng cây hàng năm, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, làm muối được thực hiện theo phương án do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất lập và trình Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt. Trình tự, thủ tục giao đất được thực hiện theo quy định sau:

a) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập phương án giải quyết chung cho tất cả các trường hợp được giao đất tại địa phương; lập Hội đồng tư vấn giao đất của địa phương gồm có Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng, đại diện của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, đại diện của Hội Nông dân, trưởng các điểm dân cư thuộc địa phương và cán bộ địa chính (sau đây gọi là Hội đồng tư vấn giao đất) để xem xét và đề xuất ý kiến đối với các trường hợp được giao đất;

b) Căn cứ vào ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoàn chỉnh phương án giao đất, niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi trình Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) xét duyệt;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định phương án giao đất; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử

dụng đất trực thuộc hoàn thành việc đo đạc lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Thời gian thực hiện các bước công việc quy định tại điểm này không quá năm mươi (50) ngày làm việc kể từ ngày Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Việc giao đất, cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất vùng đệm của rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác đối với hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân nộp đơn xin giao đất, thuê đất tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất; trong đơn phải ghi rõ yêu cầu về diện tích đất sử dụng.

Đối với trường hợp xin giao đất, thuê đất để nuôi trồng thủy sản thì phải có dự án nuôi trồng thủy sản được cơ quan quản lý thủy sản huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thẩm định và phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường;

b) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thẩm tra, ghi ý kiến xác nhận vào đơn xin giao đất, thuê đất về nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp đủ điều kiện và gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm xem xét lại hồ sơ; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi

chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

d) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra các trường hợp xin giao đất, thuê đất, xác minh thực địa khi cần thiết, trình Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất.

3. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều này không quá năm mươi (50) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 124. Trình tự, thủ tục giao đất làm nhà ở đối với hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở nộp đơn xin giao đất tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất.

2. Việc giao đất được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương đã được xét duyệt, lập phương án giao đất làm nhà ở gửi Hội đồng tư vấn giao đất của xã quy định tại điểm a khoản 1 Điều 123 của Nghị định này xem xét, đề xuất ý kiến đối với phương án giao đất; niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất, lập hồ sơ xin giao đất gửi Văn

phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ được lập hai (02) bộ gồm tờ trình của Ủy ban nhân dân xã về việc giao đất làm nhà ở; danh sách kèm theo đơn xin giao đất làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất của xã;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm xem xét lại hồ sơ; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm hồ sơ quy định tại điểm a khoản này đến Phòng Tài nguyên và Môi trường; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ địa chính; xác minh thực địa; trình Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Căn cứ vào quyết định giao đất, Ủy ban nhân dân xã nơi có đất có trách nhiệm tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

3. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều này không quá bốn mươi (40) ngày làm việc (không kể thời gian bồi thường, giải phóng mặt bằng và người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 125. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã được giải phóng mặt bằng hoặc không phải giải phóng mặt bằng đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam

định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài

1. Người có nhu cầu xin giao đất, thuê đất liên hệ với cơ quan được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao nhiệm vụ thoả thuận địa điểm hoặc tổ chức phát triển quỹ đất nơi có đất để được giới thiệu địa điểm sử dụng đất.

2. Sau khi có văn bản thoả thuận địa điểm hoặc văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản đồng ý cho xây dựng công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên địa điểm đã được xác định, người xin giao đất, thuê đất nộp hai (02) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao đất, thuê đất;

b) Văn bản thoả thuận địa điểm hoặc văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản đồng ý cho xây dựng công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên địa điểm đã được xác định;

c) Quyết định dự án đầu tư hoặc bản sao giấy phép đầu tư có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp dự án đầu tư của tổ chức không sử dụng vốn ngân sách nhà nước hoặc không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì phải có văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 của Nghị định này;

d) Trường hợp dự án thăm dò, khai thác khoáng sản phải có giấy phép kèm theo bản đồ thăm dò, khai thác mỏ; trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm phải có quyết định hoặc đăng ký kinh doanh sản xuất gạch ngói hoặc dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

đ) Văn bản xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất về việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó.

3. Việc giao đất, cho thuê đất được quy định như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra và chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính (đối với các dự án sử dụng đất để xây dựng các công trình trên phạm vi rộng như đê điều, thủy điện, đường điện, đường bộ, đường sắt, đường dẫn nước, đường dẫn dầu, đường dẫn khí thì được dùng bản đồ địa hình được thành lập mới nhất có tỷ lệ không nhỏ hơn 1/25.000 để thay thế bản đồ địa chính), trích sao hồ sơ địa chính;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ địa chính; xác minh thực địa; trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất; chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

4. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 126. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất chưa được giải phóng mặt bằng đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài

1. Người có nhu cầu xin giao đất, thuê đất liên hệ với cơ quan được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao nhiệm vụ thoả thuận địa điểm để được giới thiệu địa điểm sử dụng đất.

2. Người xin giao đất, thuê đất nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 125 của Nghị định này.

3. Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo trình tự quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 130 của Nghị định này và quy định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Việc giao đất, cho thuê đất sau khi đã giải phóng mặt bằng được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 của Nghị định này.

5. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 4 Điều này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày giải phóng xong mặt bằng và Sở Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 127. Trình tự, thủ tục giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đơn vị vũ trang nhân dân quy định tại khoản 3 Điều 83 của Nghị định này xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc

phòng, an ninh nộp hai (02) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao đất;

b) Trích 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;

c) Văn bản đề nghị giao đất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoặc Thủ trưởng đơn vị được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an ủy nhiệm.

2. Việc giao đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra và gửi một (01) bộ hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ xin giao đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định thu hồi đất, giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện; thông báo cho Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng;

đ) Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo trình tự quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 130 của Nghị định này và quy định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

e) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày thực hiện xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

Điều 128. Trình tự, thủ tục giao lại đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Người xin giao lại đất, thuê đất nộp hai (02) bộ hồ sơ; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao lại đất, thuê đất;

b) Dự án đầu tư đối với tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Giấy phép đầu tư, dự án đầu tư đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Việc giao lại đất, cho thuê đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá chín (09) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm xem xét; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính; quyết định giao lại đất hoặc ký hợp đồng thuê đất; thông báo cho người sử dụng đất biết để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo quy định của pháp luật; gửi quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính đến cơ quan tài nguyên và môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 129. Trình tự, thủ tục đối với trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Người thuê đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Hợp đồng thuê đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Việc chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra; đối với trường hợp đủ điều kiện thì làm trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất kết hợp với việc chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Điều 130. Trình tự thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, Ủy ban nhân dân cấp

có thẩm quyền có trách nhiệm giao cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu vực đất thu hồi đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính để gửi cho cơ quan, tổ chức có trách nhiệm lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất lập phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

3. Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư thì Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm lập phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

4. Sau khi phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng được xét duyệt, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất bị thu hồi thông báo trước ít nhất chín mươi (90) ngày đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp và một trăm tám mươi (180) ngày đối với trường hợp thu hồi đất phi nông nghiệp cho người đang sử dụng đất biết về lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

5. Trước khi hết thời gian thông báo ít nhất là hai mươi (20) ngày, Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân

huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm trình phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình quyết định thu hồi đất lên Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định. Quyết định thu hồi đất phải bao gồm nội dung thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng thửa đất do tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng và nội dung thu hồi đất chung cho tất cả các thửa đất do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng.

6. Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất quyết định thu hồi đất, quyết định xét duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trường hợp trên khu đất thu hồi có diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm quyết định thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng thửa đất do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng.

7. Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư; Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã,

thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với trường hợp thu hồi đất để giao hoặc cho thuê thực hiện dự án đầu tư.

8. Sau khi hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất cho Tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý hoặc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án.

Điều 131. Trình tự thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 8 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Việc 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 nay chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì gửi văn bản trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có) đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất;

b) Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận văn bản trả lại đất, 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;

c) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc quyết định thu hồi đất.

2. Việc 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 nay bị giải thể, phá sản được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giải thể, phá sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất tiến hành 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;

b) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định thu hồi đất.

Điều 132. Trình tự thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được kết luận của thanh tra, 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;

b) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc quyết định thu hồi đất; chỉ đạo xử lý để xác định 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.

2. Việc thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 38 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố mất tích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực tế, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường quyết định thu hồi đất.

3. Việc thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 38 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi

trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc quyết định thu hồi đất.

Điều 133. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép

1. Người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo mẫu do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Người sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất sau hai mươi (20) ngày kể từ ngày nộp hồ sơ, trừ trường hợp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thông báo không được chuyển mục đích sử dụng đất do không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai.

3. Việc đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai thì trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do; trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy định tại

khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai thì xác nhận vào tờ khai đăng ký và chuyển hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp để chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều này không quá mười tám (18) ngày làm việc kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý.

Điều 134. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép

1. Người xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; tại Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với hộ gia đình, cá nhân; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp người xin chuyển mục đích sử dụng đất là tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa; xem xét tính phù hợp với quy

hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc làm trích sao hồ sơ địa chính.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính gửi cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp và gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký lại hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

5. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này không quá ba mươi (30) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày cơ quan tài nguyên và môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý.

Điều 135. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã, thị trấn

1. Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);
- c) Văn bản ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thẩm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, thị trấn trong thời gian mười lăm (15) ngày; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện; trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi hồ sơ những trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

d) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b và c khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian công bố công khai danh sách các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trang trại thì trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải thực hiện rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 của Nghị định này.

Điều 136. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại phường

1. Hộ gia đình, cá nhân nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa khi cần thiết; lấy ý kiến xác nhận của Ủy ban nhân dân phường về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân phường về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong thời gian mười lăm (15) ngày; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện; trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi hồ sơ những trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

c) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian công bố công khai danh sách các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 137. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức đang sử dụng đất

1. Tổ chức đang sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);
- c) Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có);
- d) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại các Điều 49, 51, 52, 53 và 55 của Nghị định này.

Trường hợp tổ chức đang sử dụng đất chưa thực hiện việc tự rà soát hiện trạng sử dụng đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo tổ chức thực hiện theo quy định tại các Điều 49, 51, 52, 53 và 55 của Nghị định này;

đ) Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc xử lý đất của tổ chức đó (nếu có).

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Căn cứ vào quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc xác định diện tích đất mà tổ chức được tiếp tục sử dụng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp tổ chức sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính kèm theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được uỷ quyền; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp không được uỷ quyền; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

c) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 138. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Quyết định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an về vị trí đóng quân hoặc địa điểm công trình;
- c) Văn bản ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có);
- d) 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 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc giấy tờ xác minh là đất tiếp quản hoặc có tên trong sổ địa chính của xã, phường, thị trấn được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính (chỉ đo bao ranh giới thửa đất, không đo vẽ công trình quốc phòng, an ninh, công trình kiến trúc trên khu đất), trích sao hồ sơ địa chính; gửi trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính kèm theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách

nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được ủy quyền; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp không được ủy quyền;

c) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Trong thời hạn không quá sáu (06) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đơn vị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 139. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất

1. Tổ chức đã thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất có trách nhiệm nộp thay người trúng đấu giá, đấu thầu một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính;

c) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp.

3. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo uỷ quyền; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cơ quan tài nguyên và môi trường gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để trao cho người trúng đấu giá, đấu thầu.

Điều 140. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm k và điểm l khoản 1 Điều 99 của Nghị định này

1. Người nhận quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Một trong các loại văn bản gồm biên bản về kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, trích lục bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất

phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung; quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật;

b) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp.

3. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo uỷ quyền; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 141. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp; hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp

1. Trước khi hết hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin gia hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài xin gia hạn sử dụng đất không vượt quá mười hai (12) tháng;

b) Dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được xét duyệt đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài xin gia hạn sử dụng đất trên mười hai (12) tháng.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt dự án đầu tư thực hiện xét duyệt dự án bổ sung đối với trường hợp dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước và dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện việc xét duyệt dự án bổ sung đối với dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thực hiện việc xét duyệt dự án bổ sung đối với dự án sản xuất nông nghiệp mà không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài.

2. Việc gia hạn được quy định như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác định nhu cầu sử dụng đất phù hợp với đơn xin gia hạn hoặc dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được xét duyệt; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định gia hạn; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc làm trích sao hồ sơ địa chính;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính gửi cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp và gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Người sử dụng đất có trách nhiệm nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết hạn, nộp 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) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất;

đ) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày cơ quan tài nguyên và môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Nghị định này.

Điều 142. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Trước khi hết hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin gia hạn sử dụng đất;

b) Dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được xét duyệt đối với trường hợp xin gia hạn sử dụng đất trên mười hai (12) tháng.

Trường hợp dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước và dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì việc xét duyệt dự án bổ sung

do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt dự án đầu tư thực hiện.

Trường hợp dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì việc xét duyệt dự án bổ sung do Ban Quản lý khu công nghệ cao hoặc Ban Quản lý khu kinh tế thực hiện.

2. Việc gia hạn được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm xem xét, quyết định gia hạn giao lại đất, gia hạn hợp đồng thuê đất; thông báo cho người được gia hạn sử dụng đất biết để thực hiện nghĩa vụ tài chính;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ sau ngày hết thời hạn sử dụng đất, người sử dụng đất có trách nhiệm nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết hạn, nộp chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho Ban Quản lý khu công nghệ cao hoặc Ban Quản lý khu kinh tế;

c) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận và chứng từ tài chính, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm nộp cho cơ quan tài nguyên và môi trường có thẩm quyền chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận và chứng từ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và

gửi cho Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế;

đ) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý cho người sử dụng đất được gia hạn sử dụng đất.

3. Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Nghị định này.

Điều 143. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất do đổi tên, giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên, thay đổi về quyền, thay đổi về nghĩa vụ tài chính

1. Người sử dụng đất có nhu cầu đăng ký biến động về sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Các giấy tờ pháp lý khác có liên quan đến việc đăng ký biến động về sử dụng đất.

2. Việc đăng ký biến động sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn xin đăng ký biến động; làm trích đo địa chính thửa đất đối với trường

hợp có thay đổi về diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên thì phải thực hiện trích đo địa chính thửa đất, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ xin đăng ký biến động đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 144. Trình tự, thủ tục cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất có nhu cầu cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp đổi.

2. Việc cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; xác nhận vào đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính kèm theo hồ sơ xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

b) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo uỷ quyền; Phòng Tài

nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản này không quá hai mươi tám (28) ngày làm việc kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho đến ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp xin cấp lại do mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được thêm thời gian không quá bốn mươi (40) ngày làm việc, trong đó mười (10) ngày để thẩm tra nội dung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị mất và ba mươi (30) ngày để niêm yết thông báo về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Điều 145. Trình tự, thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa

1. Hồ sơ tách thửa hoặc hợp thửa gồm có:

a) Đơn xin tách thửa hoặc hợp thửa của người sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu khi thực hiện quyền đối với một phần thửa đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thu hồi một phần thửa đất hoặc một trong các loại văn bản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 140 của Nghị định này khi thực hiện đối với một phần thửa đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc tách thửa, hợp thửa theo nhu cầu của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Người có nhu cầu xin tách thửa hoặc hợp thửa lập một (01) bộ hồ sơ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân;

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để chuẩn bị hồ sơ địa chính;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

d) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới; Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới trong trường hợp được uỷ quyền

hoặc trình Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới trong trường hợp không được uỷ quyền;

đ) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mới, trừ trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường được uỷ quyền;

e) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày giấy chứng nhận được ký, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mới cho người sử dụng đất; gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

3. Việc tách thửa, hợp thửa trong trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc trong các trường hợp quy định tại điểm đ khoản 5 Điều 41 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Căn cứ quyết định thu hồi đất hoặc một trong các loại văn bản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 140 của Nghị định này, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ tách thửa, hợp thửa quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Thực hiện việc tách thửa, hợp thửa theo quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều này.

Mục 3

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 146. Hợp đồng về quyền sử dụng đất

1. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; văn bản thừa kế quyền sử dụng đất do các bên liên quan lập nhưng không trái với quy định của pháp luật về dân sự.

2. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Hợp đồng chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của nhóm người sử dụng đất phải được tất cả các thành viên trong nhóm thống nhất và ký tên hoặc có văn bản uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử

dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Thứ tự ưu tiên thanh toán nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất được xác định theo thứ tự đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hiệu lực của di chúc hoặc biên bản chia thừa kế, văn bản cam kết tặng cho quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 147. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Trường hợp chuyển đổi theo chủ trương chung về “đôn điền đổi thửa” thì thực hiện theo quy định sau:

a) Các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp tự thoả thuận với nhau bằng văn bản về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; nộp văn bản thoả thuận kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

b) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn 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;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra phương án và chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để chuẩn bị hồ sơ địa chính;

d) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

d) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định;

e) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xem xét, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất chuyển đổi và gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa hai hộ gia đình, cá nhân được thực hiện như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp nộp một (01) bộ hồ sơ gồm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

b) Trong thời hạn, không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm gửi hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

Điều 148. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Bên nhận chuyển nhượng nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính, gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thông báo cho bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 149. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

1. Bên cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

3. Trình tự, thủ tục cho thuê, cho thuê lại đất quy định tại Điều này không áp dụng đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại đất trong khu công nghiệp.

Điều 150. Trình tự, thủ tục xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

1. Sau khi hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất hết hiệu lực, người đã cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Xác nhận thanh lý hợp đồng thuê đất trong Hợp đồng thuê đất đã ký kết hoặc bản thanh lý hợp đồng thuê đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại trong hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 151. Trình tự, thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất

1. Người nhận thừa kế nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Di chúc; biên bản phân chia thừa kế; bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật; đơn đề nghị của người nhận thừa kế đối với trường hợp người nhận thừa kế là người duy nhất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc đăng ký thừa kế được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, làm trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có); chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm thông báo cho bên nhận thừa kế quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người nhận thừa kế quyền sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 152. Trình tự, thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất

1. Bên được tặng cho quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho hoặc quyết định tặng cho quyền sử dụng đất của tổ chức;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, làm trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có); chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm thông báo cho bên được tặng cho quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên được tặng cho thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 153. Trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, các bên tham gia thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

3. Việc đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký thế chấp, đã đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; sửa chữa sai sót trong nội dung đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với việc đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 154. Trình tự, thủ tục đăng ký xoá đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất

1. Sau khi hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ, bên đã thế chấp, bên đã bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Xác nhận của bên nhận thế chấp, bảo lãnh về việc đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất hoặc bản xác nhận của bên nhận thế chấp, bảo lãnh về việc đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra việc hoàn thành nghĩa vụ trả nợ của người xin xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh; thực hiện việc xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh trong hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trình tự, thủ tục đối với việc đăng ký huỷ đăng ký thế chấp, đăng ký huỷ đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; đăng ký kết quả về việc xử lý tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất, đăng ký kết quả về việc xử lý tài sản bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với việc xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 155. Trình tự, thủ tục đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng

đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, thực hiện đăng ký góp vốn vào hồ sơ địa chính, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

Điều 156. Trình tự, thủ tục xoá đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Bên đã góp vốn hoặc bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc cả hai bên nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Hợp đồng chấm dứt góp vốn;
- b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp xoá đăng ký góp vốn mà trước đây khi góp vốn chỉ chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do không thay đổi thửa đất) thì trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, thực hiện xoá đăng ký góp vốn trong hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp xoá đăng ký góp vốn mà trước đây khi góp vốn đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho pháp nhân mới (do có thay đổi thửa đất) thì thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường

hợp không thay đổi thửa đất hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho pháp nhân mới đối với trường hợp có thay đổi thửa đất; trường hợp bên góp vốn là tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài mà thời hạn sử dụng đất chưa kết thúc sau khi chấm dứt góp vốn thì ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp cho bên đã góp vốn và gửi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; trường hợp bên góp vốn là hộ gia đình, cá nhân mà thời hạn sử dụng đất chưa kết thúc sau khi chấm dứt góp vốn thì gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi của pháp nhân mới cho Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định cấp giấy nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đã góp vốn mà thời hạn sử dụng đất chưa kết thúc sau khi chấm dứt góp vốn;

d) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xem xét, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Trường hợp thời hạn sử dụng đất kết thúc cùng lúc với chấm dứt góp vốn nếu bên góp vốn có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì lập thủ tục xin gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 141 và Điều 142 của Nghị định này; nếu bên góp vốn không xin gia hạn hoặc không được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện thủ tục thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Nghị định này.

Điều 157. Trình tự, thủ tục đăng ký nhận quyền sử dụng đất do xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức đã thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án theo quy định của pháp luật có trách nhiệm nộp thay người được nhận quyền sử dụng đất một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc quyết định kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan thi hành án;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có);

d) Văn bản về kết quả đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Việc đăng ký nhận quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài nguyên và môi trường có

trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

Điều 158. Trình tự, thủ tục mua bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho tài sản gắn liền với đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất

1. Trình tự thủ tục mua bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm thuộc sở hữu của người sử dụng đất gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm thuộc sở hữu của người sử dụng đất gắn liền với đất được thực hiện theo trình tự chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại các Điều 148, 149, 151, 152, 153 và 155 của Nghị định này.

2. Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành có liên quan hướng dẫn cụ thể việc thực hiện các quyền mua bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho tài sản gắn liền với đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất.

Chương XII

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 159. Hoà giải tranh chấp đất đai

1. Các bên tranh chấp đất đai phải chủ động gặp gỡ để tự hoà giải, nếu không thoả thuận được thì thông qua hoà giải ở cơ sở để giải quyết tranh chấp đất đai.

2. Trường hợp các bên tranh chấp không hoà giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp để hoà giải. Việc hoà giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hoà giải thành hoặc hoà giải không thành của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Biên bản hoà giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp.

3. Đối với trường hợp hoà giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, chủ sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn gửi biên bản hoà giải đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau; gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp khác.

Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 160. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì các bên tranh chấp gửi đơn đến cơ quan hành chính để được giải quyết. Cơ quan hành chính các cấp giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết đối với tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì các bên tranh chấp có quyền gửi đơn xin giải quyết tranh chấp đất đai đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết đối với tranh chấp đất đai giữa tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài với nhau hoặc giữa tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì các bên tranh chấp có quyền gửi đơn xin giải quyết tranh chấp đất đai đến Bộ Tài nguyên và Môi trường; quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là quyết định giải quyết cuối cùng.

Điều 161. Căn cứ để giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì việc giải quyết tranh chấp được thực hiện dựa theo các căn cứ sau:

1. Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đưa ra.

2. Ý kiến của Hội đồng tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thành lập gồm có:

a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn là Chủ tịch Hội đồng;

b) Đại diện Mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã, phường, thị trấn;

c) Tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc đối với khu vực nông thôn;

d) Đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó;

đ) Cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn.

3. Thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đang sử dụng ngoài diện tích đất đang có tranh chấp và bình quân diện tích đất cho một nhân khẩu tại địa phương.

4. Sự phù hợp của hiện trạng sử dụng thửa đất đang có tranh chấp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

5. Chính sách ưu đãi người có công của Nhà nước.

6. Quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất.

Điều 162. Các quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính bị khiếu nại

1. Quyết định hành chính trong quản lý đất đai bị khiếu nại bao gồm:

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

b) Quyết định bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư;

c) Cấp hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Quyết định gia hạn thời hạn sử dụng đất.

2. Hành vi hành chính trong quản lý đất đai bị khiếu nại là hành vi của cán bộ, công chức nhà nước khi giải quyết công việc thuộc phạm vi quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 163. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh

1. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có quyết định hành chính trong quản lý đất đai hoặc cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có hành vi hành chính trong khi giải quyết công việc về quản lý đất đai mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày có quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân hoặc khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Trường hợp khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo. Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng, phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

4. Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết khiếu nại.

Điều 164. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường, của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành

phố trực thuộc Trung ương có quyết định hành chính trong quản lý đất đai hoặc cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có hành vi hành chính trong giải quyết công việc về quản lý đất đai mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày có quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

4. Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết khiếu nại.

Điều 165. Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai không thuộc trường hợp quy định tại Điều 162 của Nghị định này

Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai không thuộc trường hợp

quy định tại Điều 162 của Nghị định này được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Chương XIII

PHÁT HIỆN VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI NGƯỜI QUẢN LÝ

Mục 1

NGUYÊN TẮC XỬ LÝ VI PHẠM, HÌNH THỨC KỶ LUẬT VÀ BIỆN PHÁP XỬ LÝ TRÁCH NHIỆM VẬT CHẤT ĐỐI VỚI NGƯỜI QUẢN LÝ

Điều 166. Đối tượng bị xử lý vi phạm

1. Người đứng đầu tổ chức, Thủ trưởng cơ quan có thẩm quyền quyết định về quản lý đất đai mà có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

2. Cán bộ, công chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính, xã, phường, thị trấn có hành vi vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý đất đai.

3. Người đứng đầu, cán bộ, công chức, viên chức, nhân viên của tổ chức được Nhà nước giao đất để quản lý trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 3 của Nghị định này mà có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai đối với đất được giao để quản lý.

Điều 167. Nguyên tắc xử lý vi phạm

1. Mọi vi phạm phải được phát hiện, đình chỉ, xử lý kịp thời. Việc xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất phải được tiến

hành nhanh chóng, công minh, triệt để; mọi hậu quả do vi phạm gây ra phải được khắc phục theo quy định của Nghị định này và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Hình thức kỷ luật được áp dụng độc lập; biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất được áp dụng kèm theo hình thức kỷ luật đối với những hành vi vi phạm có quy định biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất được quy định trong Nghị định này.

Hình thức, mức độ kỷ luật được xác định căn cứ vào tính chất, mức độ hậu quả của hành vi vi phạm, nhân thân của người có hành vi vi phạm.

3. Các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai của cán bộ, công chức khi thực hiện công vụ có liên quan đến quản lý đất đai mà không thuộc các trường hợp quy định tại Mục 2 của Chương này thì bị xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Việc xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất phải do người có thẩm quyền quyết định.

5. Một hành vi vi phạm chỉ áp dụng một hình thức kỷ luật.

Nhiều người cùng thực hiện một hành vi vi phạm thì từng người vi phạm đều bị xử lý.

Một người cùng một lúc thực hiện nhiều hành vi vi phạm thì bị xử lý về từng hành vi vi phạm và chịu hình thức kỷ luật cao hơn một mức so với hình thức kỷ luật tương ứng với hành vi vi phạm nặng nhất.

6. Thời hạn xử lý kỷ luật trong lĩnh vực quản lý đất đai là ba (03) tháng kể từ ngày phát hiện hành vi vi phạm; trường hợp hành vi vi phạm có những tình tiết phức tạp cần có thời

gian để thẩm tra, xác minh thì thời hạn được xem xét kéo dài nhưng không quá sáu (06) tháng, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 9 của Nghị định số 97/1998/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 1998 của Chính phủ về xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất đối với công chức.

Trong thời hạn xử lý kỷ luật mà cá nhân có hành vi vi phạm mới thuộc các hành vi quy định trong Nghị định này hoặc cố tình trốn tránh, cản trở việc xử lý kỷ luật thì thời hạn được tính lại kể từ ngày phát hiện hành vi vi phạm mới hoặc từ ngày chấm dứt hành vi cố tình trốn tránh, cản trở việc xử lý kỷ luật.

7. Trường hợp hành vi vi phạm có dấu hiệu tội phạm thì bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Bộ luật Hình sự.

Điều 168. Hình thức kỷ luật, biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất

1. Các hình thức kỷ luật bao gồm:

- a) Khiển trách;
- b) Cảnh cáo;
- c) Hạ bậc lương;
- d) Hạ ngạch;
- đ) Cách chức;
- e) Buộc thôi việc.

2. Các biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất bao gồm:

- a) Buộc bồi thường cho Nhà nước, cho người bị thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra;

b) Buộc hoàn trả cho cơ quan, tổ chức khoản tiền mà cơ quan, tổ chức đã bồi thường cho người bị thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra.

Mục 2

HÀNH VI VI PHẠM, HÌNH THỨC XỬ LÝ VI PHẠM ĐỐI VỚI NGƯỜI QUẢN LÝ

Điều 169. Vi phạm quy định về hồ sơ và mốc địa giới hành chính

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. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch;

b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc.

Điều 170. Vi phạm quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Vi phạm quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không công bố hoặc chậm công bố quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt; không công bố hoặc chậm công bố việc điều chỉnh hoặc huỷ bỏ kế hoạch sử dụng đất; làm mất, làm sai lệch bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết;

b) Cắm mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất chi tiết sai vị trí trên thực địa;

c) Để xảy ra việc xây dựng, đầu tư bất động sản trái quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết trong khu vực đất phải thu hồi để thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

b) Có hành vi quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách hoặc cảnh cáo, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức, tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc.

Điều 171. Vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. 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 quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức, tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;

b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ ngạch hoặc cách chức; do cố ý thì bị cách chức; tái phạm do cố ý thì bị buộc thôi việc.

Điều 172. Vi phạm quy định về thu hồi đất

1. Vi phạm quy định về thu hồi đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không thông báo trước cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 39 của Luật Đất đai; không công khai phương án bồi thường, tái định cư;

b) Thực hiện bồi thường không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường cho người có đất bị 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;

c) Thu hồi đất không đúng thẩm quyền; không đúng đối tượng; không đúng với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo, cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch;

b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách hoặc cảnh cáo, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức, tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;

c) Có hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ ngạch; cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức; tái phạm do cố ý thì bị buộc thôi việc.

Điều 173. Vi phạm quy định về trưng dụng đất

1. Vi phạm quy định về trưng dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Thực hiện bồi thường không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, thời hạn bồi thường cho người có đất bị trưng dụng;

b) Trưng dụng đất không đúng các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 37 của Nghị định này.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương, tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc.

Điều 174. Vi phạm quy định về quản lý đất được Nhà nước giao để quản lý

1. 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) Đất bị lấn, bị chiếm, bị thất thoát.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì bị khiển trách hoặc cảnh cáo; tái phạm thì bị hạ bậc lương;

b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì bị cảnh cáo; tái phạm thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

c) Có hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; tái phạm thì bị hạ ngạch hoặc cách chức.

Điều 175. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất

1. 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 trễ 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 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.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

b) Có hành vi quy định tại điểm b và điểm đ khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;

c) Có hành vi quy định tại điểm d khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách; tái phạm do thiếu trách

nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

d) Có hành vi quy định tại điểm e và điểm g khoản 1 Điều này thì bị cảnh cáo hoặc hạ ngạch; tái phạm thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;

đ) Có hành vi quy định tại điểm h khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách hoặc cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc.

Điều 176. Áp dụng biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất

Ngoài các hình thức kỷ luật quy định tại khoản 2 các Điều 169, 170, 171, 172, 173, 174 và 175 của Nghị định này, người có các hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 các Điều 169, 170, 171, 172, 173, 174 và 175 của Nghị định này còn bị áp dụng biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất quy định tại Nghị định số 97/1998/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 1998 của Chính phủ về xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất đối với công chức.

Mục 3

THẨM QUYỀN, TRÌNH TỰ XỬ LÝ KỶ LUẬT ĐỐI VỚI NGƯỜI QUẢN LÝ

Điều 177. Thẩm quyền, trình tự xử lý kỷ luật

1. Thẩm quyền xử lý kỷ luật cán bộ, công chức có hành vi vi phạm được thực hiện theo quy định chung về phân cấp quản lý cán bộ.

2. Trình tự xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 96/1998/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 1998 của Chính phủ về chế độ thôi việc đối với cán bộ, công chức và Nghị định số 97/1998/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 1998 của Chính phủ về xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất đối với công chức.

3. Trường hợp đã xử lý kỷ luật nhưng xét thấy để cán bộ, công chức ở vị trí công tác đã bị vi phạm không có lợi thì cơ quan có thẩm quyền bố trí cán bộ, công chức làm công việc khác.

4. Trong quá trình xem xét xử lý kỷ luật cán bộ, công chức mà phát hiện có dấu hiệu tội phạm thì người có thẩm quyền xử lý kỷ luật đề nghị cơ quan có thẩm quyền truy cứu trách nhiệm hình sự.

Điều 178. Quyền của người bị xử lý kỷ luật

1. Cán bộ, công chức bị xử lý kỷ luật có quyền khiếu nại về quyết định xử lý kỷ luật; có quyền tố cáo hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn hoặc vượt quá quyền hạn của người có thẩm quyền xử lý kỷ luật quy định tại khoản 1 Điều 177 của Nghị định này.

2. Việc giải quyết khiếu nại quyết định xử lý kỷ luật, tố cáo đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Điều 179. Xử lý vi phạm pháp luật dặt dai đối với người quản lý xảy ra trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành

1. Các hành vi vi phạm mà đã bị xử lý trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng quy định của Nghị định này.

2. Các hành vi vi phạm xảy ra trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà được phát hiện và chưa bị xử lý thì xử lý theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức.

Mục 4

PHÁT HIỆN, XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 180. Tổ chức việc tiếp nhận phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai

1. Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm công bố công khai số điện thoại riêng, hòm thư riêng, địa điểm riêng để tiếp nhận phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai; đối với những cơ quan nhà nước có điều kiện thì tổ chức thêm việc tiếp nhận phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân thông qua hình thức gửi fax, thư điện tử, trang thông tin điện tử hoặc các hình thức thông tin khác.

2. Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm bố trí cán bộ tiếp nhận ý kiến phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân; cán bộ tiếp nhận ý kiến phát hiện, kiến nghị có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết phát hiện, kiến nghị.

3. Cơ quan nhà nước nhận được các phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân mà không thuộc thẩm quyền giải quyết của mình thì có trách nhiệm chuyển phát hiện, kiến nghị đó đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết quy định tại khoản 1 Điều 144 của Luật Đất đai.

4. Tổ chức, công dân khi phát hiện các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai có quyền và trách nhiệm chuyển phát hiện, kiến nghị của mình đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết quy định tại khoản 1 Điều 144 của Luật Đất đai.

5. Tổ chức, công dân có thể gửi phát hiện, kiến nghị của mình đến các cơ quan thông tấn, báo chí; các cơ quan thông tấn, báo chí xem xét việc công bố công khai phát hiện, kiến nghị trên các phương tiện thông tin đại chúng và chuyển đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 144 của Luật Đất đai để giải quyết.

Điều 181. Giải quyết phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai

Cơ quan nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 144 của Luật Đất đai có trách nhiệm giải quyết các phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định sau:

1. Xử lý kỷ luật theo thẩm quyền đối với cán bộ, công chức thực hiện công vụ có liên quan đến quản lý đất đai theo quy định tại Nghị định này hoặc xử phạt vi phạm hành chính theo thẩm quyền đối với các trường hợp khác theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với trường hợp có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và thông báo cho người phát hiện, kiến nghị biết.

2. Khắc phục những hậu quả do việc vi phạm gây ra.

Điều 182. Trách nhiệm của cán bộ địa chính và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc

phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất

1. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra tình hình sử dụng đất tại địa phương để phát hiện kịp thời những trường hợp lấn, chiếm đất đai, không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật, người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ không đúng với quy định của pháp luật và các trường hợp khác có vi phạm hành chính trong quản lý và sử dụng đất đai; trong thời hạn không quá một (01) ngày kể từ khi phát hiện sai phạm phải báo cáo bằng văn bản lên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất để xử lý, đồng gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm chỉ đạo thường xuyên việc kiểm tra phát hiện các hành vi lấn chiếm đất đai, sử dụng đất không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật, người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ không đúng với quy định của pháp luật. Trong thời hạn không quá một (01) ngày kể từ khi phát hiện vi phạm hoặc được báo cáo có vi phạm thì phải tổ chức việc kiểm tra, lập biên bản, ra quyết định đình chỉ hành vi vi phạm, xử phạt hành chính theo thẩm quyền và yêu cầu tự khôi phục lại tình trạng sử dụng đất ban đầu; nếu người có hành vi vi phạm không chấp hành quyết định đình chỉ thì ra quyết định cưỡng chế khôi phục lại tình trạng sử dụng đất ban đầu và báo cáo bằng văn bản lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp.

Chương XIV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 183. 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 Tài chính trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn thi hành Nghị định này.

2. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và người sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Điều 184. Thời hạn thống nhất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2007 người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được thực hiện các quyền về chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 185. Việc thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải hoàn thành việc thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đủ năng lực để thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Nghị định này trước ngày 01 tháng 7 năm 2005.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất đai trong thời

gian Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chưa được thành lập và trong trường hợp Phòng Tài nguyên và Môi trường không có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Điều 186. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau mười lăm (15) ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

2. Nghị định này thay thế các Nghị định sau:

a) Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

b) Nghị định số 88/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 về quản lý và sử dụng đất đô thị;

c) Nghị định số 11/CP ngày 24 tháng 01 năm 1995 quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam;

d) Nghị định số 09/CP ngày 12 tháng 02 năm 1996 về chế độ quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh; Nghị định số 69/2000/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2000 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 09/CP ngày 12 tháng 02 năm 1996 về chế độ quản lý sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

đ) Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 11 năm 2001 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 về thủ tục

chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;

e) Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài;

g) Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 1999 về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp;

h) Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28 tháng 9 năm 2001 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai;

i) Nghị định số 68/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2001 về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.

3. Bãi bỏ các quy định về quản lý và sử dụng đất đai của các Nghị định sau đây mà trái với quy định của Nghị định này:

a) Khoản 2 Điều 1; các Điều 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 và 20; quy định về đăng ký đất ở và mẫu đăng ký đất ở tại Điều 8; quy định về nghĩa vụ đăng ký đất ở tại Điều 9 của Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị;

b) Quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà tại Điều 10 của

Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở;

c) Quy định về đăng ký đất đai tại khoản 1 Điều 9; quy định về thẩm quyền thu hồi đất đai tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 14/1998/NĐ-CP ngày 06 tháng 3 năm 1998 về quản lý tài sản nhà nước;

d) Các Điều 24, 25 và 26; quy định về đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại khoản 1 Điều 15, khoản 1 Điều 16, khoản 1 Điều 18, khoản 1 Điều 21 và khoản 1 Điều 23 của Nghị định số 25/1999/NĐ-CP ngày 19 tháng 4 năm 1999 về phương thức trả nhà ở, giá cho thuê nhà ở khi chưa trả lại nhà và thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà ở được quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20 tháng 8 năm 1998 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991;

đ) Quy định về Nhà nước giao đất ổn định lâu dài và không thu tiền sử dụng đất đối với các cơ sở ngoài công lập tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định số 73/1999/NĐ-CP ngày 19 tháng 8 năm 1999 về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao;

e) Điểm d và điểm đ khoản 1, điểm d và điểm đ khoản 2 Điều 8; khoản 4 và khoản 5 Điều 25 của Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10 tháng 3 năm 2000 về đăng ký giao dịch bảo đảm;

g) Quy định về việc giữ nguyên giá trị quyền sử dụng đất ghi trong giấy phép đầu tư khi cổ phần hoá doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 38/2003/NĐ-CP ngày

15 tháng 4 năm 2003 về việc chuyển đổi một số doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sang hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần.

4. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm rà soát các văn bản quy phạm pháp luật do mình ban hành trái với quy định của Luật Đất đai năm 2003, của Nghị định này và các Nghị định khác thi hành Luật Đất đai năm 2003 để sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ.

Văn phòng Chính phủ có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan thuộc Chính phủ rà soát các văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan thuộc Chính phủ đã ban hành trái với quy định của Luật Đất đai năm 2003, của Nghị định này và các Nghị định khác thi hành Luật Đất đai năm 2003 để Văn phòng Chính phủ sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
PHAN VĂN KHAI

3. NGHỊ ĐỊNH SỐ 182/2004/NĐ-CP NGÀY 29-10-2004 CỦA CHÍNH PHỦ

Về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính ngày 02 tháng 7 năm 2002;

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

NGHỊ ĐỊNH :

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định về xử phạt hành chính đối với những hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định trong Nghị định này là hành vi cố ý hoặc vô ý của cá nhân, tổ chức vi

phạm các quy định của pháp luật về đất đai mà không phải là tội phạm và theo quy định của pháp luật phải bị xử phạt hành chính.

2. Hành vi vi phạm về đo đạc và bản đồ bị xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đo đạc và bản đồ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đối tượng áp dụng của Nghị định này bao gồm cá nhân, cơ quan, tổ chức (sau đây gọi chung là cá nhân, tổ chức) của Việt Nam, tổ chức, cá nhân nước ngoài có hành vi vi phạm hành chính về sử dụng đất đai, thực hiện các hoạt động dịch vụ về đất đai trên lãnh thổ Việt Nam. Trường hợp Điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc gia nhập có quy định khác thì áp dụng Điều ước quốc tế đó.

2. Hành vi vi phạm pháp luật về quản lý đất đai của cán bộ, công chức trong khi thi hành công vụ sẽ bị xử lý kỷ luật theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức và Nghị định về thi hành Luật Đất đai; trường hợp hành vi có dấu hiệu cấu thành tội phạm sẽ bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Hành vi vi phạm hành chính

1. Các hành vi vi phạm hành chính trong sử dụng đất bao gồm:

- a) Sử dụng đất không đúng mục đích;
- b) Lấn, chiếm đất;
- c) Hủy hoại đất;

d) Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác;

đ) Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai;

e) Tự chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho đối với đất không đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất;

g) Cố ý đăng ký không đúng loại đất, không đăng ký khi chuyển mục đích sử dụng đất;

h) Chậm thực hiện bồi thường;

i) Chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho phép;

k) Cố ý gây cản trở cho việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất;

l) Không thực hiện đúng thời hạn trả lại đất theo quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) Tự tiện di chuyển, làm sai lệch mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất; mốc chỉ giới hành lang an toàn của công trình;

n) Làm sai lệch các giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất.

2. Các hành vi vi phạm hành chính trong hoạt động dịch vụ về đất đai bao gồm:

a) Hành vi vi phạm hành chính trong hành nghề tư vấn về giá đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

b) Hành vi vi phạm hành chính trong hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà không đủ điều kiện đăng ký hoạt động hành nghề;

c) Hành vi vi phạm hành chính trong hành nghề dịch vụ về thông tin đất đai, dịch vụ đo đạc và bản đồ địa chính.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

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

1. *Sử dụng đất không đúng mục đích* là hành vi sử dụng đất không đúng với mục đích sử dụng, loại đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai.

2. *Lấn đất* là việc người đang sử dụng đất tự chuyển dịch mốc giới thửa đất để mở rộng diện tích đất.

3. *Chiếm đất* là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc chủ sử dụng đất cho phép sử dụng hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước tạm giao hoặc mượn đất nhưng hết thời hạn tạm giao, mượn đất mà không trả lại đất.

4. *Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác* là hành vi đưa vật liệu xây dựng, chất thải hay các vật khác lên thửa đất của người khác hoặc đào bới mà hành vi này gây cản trở, làm giảm khả năng sử dụng đất của người khác hoặc gây thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.

5. *Chậm thực hiện bồi thường* là hành vi của tổ chức, cá nhân không thực hiện đúng thời hạn bồi thường cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Nghị định về bồi thường hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 5. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính

1. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là hai (02) năm kể từ ngày vi phạm hành chính được thực hiện.

2. Đối với cá nhân đã bị khởi tố, truy tố hoặc đã có quyết định đưa ra xét xử theo thủ tục tố tụng hình sự, nhưng sau đó có quyết định đình chỉ điều tra hoặc đình chỉ vụ án mà hành vi vi phạm có dấu hiệu vi phạm hành chính, thì thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính là ba (03) tháng kể từ ngày người có thẩm quyền xử phạt nhận được quyết định đình chỉ và hồ sơ vụ vi phạm.

3. Trường hợp hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính mà hành vi vi phạm hành chính chưa bị xử phạt thì người có thẩm quyền không thực hiện xử phạt vi phạm hành chính mà áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 3 Điều 6 của Nghị định này.

4. Trong thời hạn được quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà người có hành vi vi phạm lại có hành vi vi phạm hành chính mới quy định tại Nghị định này hoặc cố tình trốn tránh, cản trở việc xử phạt thì thời hiệu xử phạt được tính lại kể từ thời điểm có hành vi vi phạm hành chính mới hoặc từ thời điểm chấm dứt hành vi trốn tránh, cản trở việc xử phạt.

Điều 6. Hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả

1. Các hình thức xử phạt chính bao gồm:

a) Cảnh cáo;

b) Phạt tiền.

2. Hình thức xử phạt bổ sung là tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả được áp dụng trong xử phạt vi phạm hành chính về đất đai là buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

Điều 7. Nguyên tắc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

1. Mọi vi phạm hành chính phải được phát hiện, đình chỉ, xử lý kịp thời gắn với trách nhiệm của chính quyền cấp cơ sở, với công tác kiểm tra, thanh tra đất đai. Việc xử phạt vi phạm hành chính phải được tiến hành nhanh chóng, công minh, triệt để; mọi hậu quả do vi phạm hành chính gây ra phải được khắc phục theo quy định của Nghị định này và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Cá nhân, tổ chức bị xử phạt hành chính khi có vi phạm hành chính quy định trong Nghị định này.

3. Việc xử phạt vi phạm hành chính phải do người có thẩm quyền quy định tại các Điều 25, 26 và 27 của Nghị định này thực hiện.

4. Một hành vi vi phạm hành chính chỉ bị xử phạt hành chính một lần.

Nhiều người cùng thực hiện một hành vi vi phạm hành chính thì từng người vi phạm đều bị xử phạt.

Một người thực hiện nhiều hành vi vi phạm hành chính thì bị xử phạt về từng hành vi vi phạm.

5. Không xử lý vi phạm hành chính trong các trường hợp thuộc tình thế cấp thiết, phòng vệ chính đáng, sự kiện bất ngờ

hoặc vi phạm hành chính trong khi đang mắc bệnh tâm thần hoặc các bệnh khác làm mất khả năng nhận thức hoặc khả năng điều khiển hành vi của mình.

6. Hình thức xử phạt chính được áp dụng độc lập; hình thức xử phạt bổ sung, biện pháp khắc phục hậu quả chỉ được áp dụng kèm theo hình thức xử phạt chính đối với những hành vi vi phạm hành chính có quy định hình thức xử phạt bổ sung, biện pháp khắc phục hậu quả được quy định trong Nghị định này trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị định này.

7. Hình thức, mức độ xử phạt được xác định căn cứ vào tính chất, mức độ vi phạm, hậu quả của hành vi vi phạm hành chính, nhân thân của người có hành vi vi phạm hành chính, tình tiết giảm nhẹ, tình tiết tăng nặng.

Tình tiết giảm nhẹ, tình tiết tăng nặng được áp dụng theo quy định tại Điều 7 và Điều 8 của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính.

8. Mức phạt cụ thể đối với một hành vi vi phạm là mức trung bình của mức xử phạt quy định đối với hành vi đó; nếu vi phạm có tình tiết giảm nhẹ thì mức tiền phạt có thể giảm xuống mức thấp hơn, nhưng không được giảm quá mức tối thiểu của mức xử phạt; nếu hành vi vi phạm có tình tiết tăng nặng thì mức tiền phạt có thể tăng lên cao hơn, nhưng không được vượt quá mức tối đa của mức xử phạt.

Điều 8. Xác định mức độ hậu quả của hành vi vi phạm hành chính

1. Mức độ hậu quả của hành vi vi phạm hành chính được xác định theo nguyên tắc quy đổi giá trị quyền sử dụng đối với

diện tích đất bị vi phạm thành tiền theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất đó quy định và chia thành 4 mức sau đây:

a) Mức một (1): Trường hợp giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền dưới hai triệu (2.000.000) đồng đối với đất nông nghiệp, dưới mười triệu (10.000.000) đồng đối với đất phi nông nghiệp;

b) Mức hai (2): Trường hợp giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến dưới năm triệu (5.000.000) đồng đối với đất nông nghiệp, từ mười triệu (10.000.000) đồng đến dưới hai mươi lăm triệu (25.000.000) đồng đối với đất phi nông nghiệp;

c) Mức ba (3): Trường hợp giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền từ năm triệu (5.000.000) đồng đến dưới mười triệu (10.000.000) đồng đối với đất nông nghiệp, từ hai mươi lăm triệu (25.000.000) đồng đến dưới năm mươi triệu (50.000.000) đồng đối với đất phi nông nghiệp;

d) Mức bốn (4): Trường hợp giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng trở lên đối với đất nông nghiệp, từ năm mươi triệu (50.000.000) đồng trở lên đối với đất phi nông nghiệp.

2. Đối với diện tích đất bị vi phạm là đất chưa sử dụng thì áp dụng giá đất nông nghiệp thấp nhất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tại thời điểm xử phạt.

Chương II

HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH, HÌNH THỨC, MỨC XỬ PHẠT

Mục 1

HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HÌNH THỨC, MỨC XỬ PHẠT

Điều 9. Sử dụng đất không đúng mục đích

1. Sử dụng đất không đúng mục đích mà không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

2. Chuyển đất chuyên trồng lúa nước có hệ thống tưới tiêu chủ động, có năng suất cao sang trồng cây lâu năm, đào ao, hồ, đầm, lấy nước mặn vào ruộng lúa để nuôi trồng thủy sản mà không được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến ba triệu (3.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ ba triệu (3.000.000) đồng đến năm triệu (5.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ năm triệu (5.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

3. Chuyển đất có rừng đặc dụng, đất có rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác mà không được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến ba triệu (3.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ ba triệu (3.000.000) đồng đến mười lăm triệu (15.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ mười lăm triệu (15.000.000) đồng đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

4. Chuyển từ đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp theo quy định phải nộp tiền sử dụng đất hoặc chuyển từ đất phi nông nghiệp không phải đất ở sang đất ở mà không được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ hai mươi triệu (20.000.000) đồng đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

5. Sử dụng đất để xây dựng công trình, đầu tư bất động sản thuộc khu vực đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế trái với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được công bố thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi vi phạm thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ hai mươi triệu (20.000.000) đồng đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

6. Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với các hành vi quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.

Điều 10. Lấn, chiếm đất

1. Lấn, chiếm đất mà không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

2. Lấn, chiếm đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, đất thuộc khu vực đô thị, đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định

bảo vệ thì hình thức và mức xử phạt theo quy định tại nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chuyên ngành liên quan đến hành lang bảo vệ an toàn công trình, đô thị, di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; trường hợp pháp luật về chuyên ngành liên quan chưa quy định thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến ba triệu (3.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ ba triệu (3.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

3. Lấn, chiếm đất sử dụng vào mục đích quốc phòng thì hình thức xử phạt, mức phạt thực hiện theo quy định tại nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quốc phòng.

4. Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 11. Huy hoại đất

1. Làm suy giảm chất lượng đất hoặc làm biến dạng địa hình gây hậu quả làm cho đất giảm hoặc mất khả năng sử dụng theo mục đích sử dụng đã được xác định thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

2. Gây ô nhiễm đất mà gây hậu quả làm cho đất mất khả năng sử dụng theo mục đích đã được xác định thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ hai mươi triệu (20.000.000) đồng đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

3. Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để thực hiện hành vi vi phạm hành chính hoặc buộc có biện pháp khắc phục hoạt động gây ô nhiễm, buộc khôi phục lại địa hình của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 12. Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác

1. Phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng đối với hành vi tự ý để vật liệu xây dựng, chất thải hay các vật khác lên thửa đất của người khác gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác.

2. Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến ba triệu (3.000.000) đồng đối với hành vi tự ý đưa vật liệu xây dựng, chất thải hay các vật khác lên thửa đất của người khác làm giảm khả năng sử dụng đất của người khác hoặc làm thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.

3. Phạt tiền từ một triệu (1.000.000) đồng đến năm triệu (5.000.000) đồng đối với hành vi tự ý đào bới gây cản trở hoặc làm thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.

4. Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để thực hiện hành vi vi phạm hành chính, buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 13. Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai

Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng đối với hành vi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng

đất mà không thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 14. Tự chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho đối với đất không đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất

1. Phạt tiền từ năm triệu (5.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng đối với hành vi tự chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho đối với đất không đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai.

2. Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng đối với hành vi sử dụng đất lấn, chiếm mà đem chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho.

3. Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm, buộc trả lại phần đất lấn, chiếm.

Điều 15. Cố ý đăng ký không đúng loại đất, không đăng ký khi chuyển mục đích sử dụng đất

Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi cố ý đăng ký không đúng loại đất, không đăng ký khi chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 16. Chậm thực hiện bồi thường

Phạt tiền ở mức 0,04% số tiền phải bồi thường cho mỗi ngày chậm thực hiện bồi thường kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định phải thực hiện bồi thường đối với hành vi chậm thực hiện bồi thường.

Điều 17. Chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho phép

Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền ở mức 0,02% số tiền phải nộp cho mỗi ngày chậm nộp kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với hành vi chậm thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 18. Cố ý gây cản trở cho việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi không có mặt tại địa điểm để bàn giao đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không có lý do chính đáng.

2. Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng đối với hành vi ngăn cản cán bộ, công chức của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành xác định mốc giới, bàn giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất trên thực địa.

Điều 19. Không thực hiện đúng thời hạn trả lại đất theo quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến ba triệu (3.000.000) đồng đối với hành vi cố ý trốn tránh, chây ì không trả lại đất đúng thời hạn trả lại đất theo quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà phương án bồi thường đã được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Tự tiện di chuyển, làm sai lệch, hư hỏng mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, mốc chỉ giới hành lang an toàn của công trình

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi tự tiện di chuyển, làm sai lệch mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, mốc chỉ giới hành lang an toàn của công trình.

2. Phạt tiền từ một triệu (1.000.000) đồng đến năm triệu (5.000.000) đồng đối với hành vi cố ý làm hư hỏng mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, mốc chỉ giới hành lang an toàn của công trình.

3. Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để thực hiện hành vi vi phạm hành chính đối với hành vi quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 21. Làm sai lệch các giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất

1. Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến một triệu (1.000.000) đồng đối với hành vi tẩy xóa, sửa chữa giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng đối với hành vi tẩy xóa, sửa chữa giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất làm cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị sai lệch mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự.

Mục 2

HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG HOẠT ĐỘNG DỊCH VỤ VỀ ĐẤT ĐAI VÀ HÌNH THỨC, MỨC XỬ PHẠT, BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC HẬU QUẢ

Điều 22. Hành nghề tư vấn về giá đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi hành nghề tư vấn về giá đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng đối với hành vi quy định tại khoản 1 Điều này mà gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người khác.

3. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi hành nghề tư vấn về giá đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép nhưng không thực hiện đúng nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất theo quy định của pháp luật.

4. Phạt tiền từ năm triệu (5.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng đối với hành vi quy định tại khoản 3 Điều này mà gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người khác.

Điều 23. Hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà không đủ điều kiện đăng ký hoạt động hành nghề

Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng đối với hành vi hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà không

đủ điều kiện đăng ký hoạt động hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 24. Hành nghề dịch vụ về thông tin đất đai mà không đủ điều kiện đăng ký hoạt động, hành nghề dịch vụ về đo đạc và bản đồ địa chính mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi hành nghề dịch vụ về thông tin đất đai mà không đủ điều kiện đăng ký hoạt động hoặc hành nghề dịch vụ về đo đạc và bản đồ địa chính mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Phạt tiền từ năm triệu (5.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng đối với hành vi quy định tại khoản 1 Điều này mà gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người khác.

Chương III

THẨM QUYỀN XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH

Điều 25. Thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xử phạt vi phạm hành chính

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến năm trăm nghìn (500.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính có giá trị đến năm trăm nghìn (500.000) đồng;

d) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính;

d) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính;

d) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

Điều 26. Thẩm quyền của Thanh tra chuyên ngành về đất đai trong việc xử phạt vi phạm hành chính

1. Thanh tra viên đất đai đang thi hành công vụ có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến hai trăm nghìn (200.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính có giá trị đến hai triệu (2.000.000) đồng.

2. Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính;

d) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

3. Chánh Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính;

d) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

Điều 27. Ủy quyền xử phạt vi phạm hành chính và nguyên tắc xác định thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính

Việc ủy quyền xử phạt vi phạm hành chính và nguyên tắc xác định thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính được thực hiện theo quy định tại Điều 41 và Điều 42 của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 28. Trách nhiệm của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính đối với trường hợp phải thu hồi đất, phải tạm đình chỉ hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ về đất đai

1. Khi xử lý vi phạm hành chính mà vi phạm hành chính đó thuộc trường hợp phải thu hồi đất quy định tại Điều 38 của Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người có thẩm quyền xử phạt quy định tại các Điều 25, 26 và 27 của Nghị định này mà có thẩm quyền thu hồi đất quy

định tại Điều 44 của Luật Đất đai thì thực hiện đồng thời việc xử phạt vi phạm hành chính và việc thu hồi đất.

b) Người có thẩm quyền xử phạt quy định tại các Điều 25, 26 và 27 của Nghị định này nhưng không có thẩm quyền thu hồi đất thì thực hiện xử phạt vi phạm hành chính và có trách nhiệm gửi văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm thực hiện việc thu hồi đất đối với trường hợp đủ căn cứ; trường hợp không đủ căn cứ theo quy định của pháp luật về đất đai thì phải thông báo cho người đề nghị, người bị xử phạt, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất biết rõ lý do.

c) Trường hợp hết thời hiệu xử phạt quy định tại Điều 5 của Nghị định này, người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm lập biên bản về vi phạm hành chính và ra quyết định thu hồi đất trong trường hợp thuộc thẩm quyền hoặc đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất trong trường hợp không thuộc thẩm quyền.

2. Khi xử lý vi phạm hành chính mà vi phạm hành chính đó thuộc trường hợp quy định tại các Điều 22 và 24 của Nghị định này thì người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính có trách nhiệm thông báo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cho phép hành nghề để tiếp tục xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Khi xem xét vụ vi phạm để quyết định xử phạt hành chính, nếu xét thấy hành vi vi phạm có dấu hiệu tội phạm, thì người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính phải chuyển ngay hồ sơ cho cơ quan tiến hành tố tụng hình sự có thẩm quyền mà không được giữ lại để xử phạt hành chính.

Trường hợp đã ra quyết định xử phạt, nếu sau đó phát hiện hành vi vi phạm có dấu hiệu tội phạm mà chưa hết thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự thì người đã ra quyết định xử phạt phải huỷ quyết định đó và trong thời hạn ba (03) ngày, kể từ ngày huỷ quyết định xử phạt, phải chuyển hồ sơ vụ vi phạm cho cơ quan tiến hành tố tụng hình sự có thẩm quyền.

Chương IV

THỦ TỤC XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH VÀ THI HÀNH QUYẾT ĐỊNH XỬ PHẠT

Điều 29. Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thực hiện theo quy định, tại các điều của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính và Nghị định số 134/2003/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2003 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính.

Điều 30. Thi hành quyết định xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai

1. Người bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai phải chấp hành quyết định xử phạt trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận được quyết định xử phạt.

2. Quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này mà người bị xử phạt vi phạm hành chính không tự nguyện chấp hành quyết định xử phạt thì bị cưỡng chế thi hành bằng các biện pháp sau đây:

a) Khấu trừ một phần tiền lương hoặc một phần thu nhập, khấu trừ tiền gửi ở ngân hàng;

b) Kê biên tài sản có giá trị tương ứng để bán đấu giá;

c) Các biện pháp cưỡng chế khác để thi hành quyết định xử phạt.

3. Cá nhân bị phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng trở lên có thể được hoãn chấp hành quyết định xử phạt theo quy định tại Điều 65 của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính.

4. Thẩm quyền, thủ tục và việc tổ chức cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính thực hiện theo quy định tại Điều 66 và Điều 67 của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính.

Điều 31. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện

1. Người bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai hoặc người đại diện hợp pháp của họ có quyền khiếu nại quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

2. Mọi công dân có quyền tố cáo về hành vi trái pháp luật trong xử lý vi phạm hành chính.

3. Thẩm quyền, thủ tục, thời hạn giải quyết khiếu nại, tố cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

4. Việc khởi kiện đối với quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về thủ tục giải quyết các vụ án hành chính.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 32. Hiệu lực thi hành

Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Nghị định này thay thế Nghị định số 04/CP ngày 10 tháng 01 năm 1997 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai.

Bãi bỏ các quy định trước đây trái với quy định của Nghị định này.

Điều 33. Trách nhiệm thi hành

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
PHAN VĂN KHẢI

4. THÔNG TƯ SỐ 28/2004/TT-BTNMT NGÀY 01-11-2004 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

**Về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai
và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Thống kê ngày 26 tháng 6 năm 2003;

*Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10
năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 12/2002/NĐ-CP ngày 22 tháng 01
năm 2002 của Chính phủ về hoạt động đo đạc bản đồ;*

*Căn cứ Nghị định số 40/NĐ-CP ngày 13 tháng 2 năm
2004 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành
một số điều của Luật Thống kê;*

*Căn cứ Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11
năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ,
quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;*

**Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thống kê, kiểm kê
đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất như sau:**

I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1.1. Thông tư này hướng dẫn việc thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước và các vùng lãnh thổ; tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là tỉnh); huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là huyện); xã, phường, thị trấn (gọi chung là xã).

1.2. Các đơn vị thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan tài nguyên và môi trường, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, và theo hướng dẫn của Thông tư này.

1.3. Người sử dụng đất có trách nhiệm cung cấp kịp thời, đầy đủ, chính xác các thông tin về việc sử dụng đất của mình theo yêu cầu của cán bộ thực hiện nhiệm vụ kiểm kê đất đai theo quy định tại Thông tư này.

1.4. Việc thống kê, kiểm kê đất đai theo chuyên đề thực hiện trong cùng đợt thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ hoặc thực hiện theo đợt riêng được quy định tại các văn bản khác của Thủ tướng Chính phủ và của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Nội dung thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

2.1. Nội dung thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm các công việc sau:

a) Thu thập số liệu về diện tích đất đai theo mục đích sử dụng và theo đối tượng sử dụng; số liệu về đối tượng sử dụng đất; số liệu về việc chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn từng đơn vị hành chính;

b) Xử lý các số liệu thu thập được để có các số liệu tổng hợp, từ đó rút ra kết luận về cơ cấu sử dụng đất theo mục đích sử dụng và theo đối tượng sử dụng tại thời điểm thực hiện thống kê, kiểm kê; biến động diện tích của mục đích sử dụng đất và biến động của đối tượng sử dụng đất trong một số giai đoạn xác định giữa các kỳ thống kê, kiểm kê;

c) Tập hợp các số liệu thống kê, kiểm kê bao gồm số liệu thu thập và số liệu tổng hợp để lưu trữ và cung cấp cho các nhu cầu sử dụng;

d) Lập báo cáo thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm nội dung:

- Phương pháp thu thập số liệu thống kê, kiểm kê đất đai và phân tích chất lượng số liệu thu thập và số liệu tổng hợp,

- Thuyết minh về kết quả thống kê, kiểm kê đất đai gồm phân tích hiện trạng sử dụng đất, biến động về sử dụng đất.

2.2. Nội dung thống kê đất đai là công việc quy định tại điểm 2.1 khoản này được thực hiện trên cơ sở thu thập số liệu từ hồ sơ địa chính.

2.3. Nội dung kiểm kê đất đai là công việc quy định tại điểm 2.1 khoản này được thực hiện trên cơ sở thu thập số liệu từ thực địa có đối chiếu với số liệu từ hồ sơ địa chính.

2.4. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất là việc thể hiện hiện trạng đất đang sử dụng theo các mục đích trên cơ sở số

liệu kiểm kê đất đai lên bản đồ nên ở tỷ lệ phù hợp với địa bàn đơn vị hành chính thực hiện kiểm kê đất đai.

3. Mục đích thống kê, kiểm kê đất đai

3.1. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; làm căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo.

3.2. Xây dựng tài liệu điều tra cơ bản về tài nguyên đất phục vụ cho việc xác định nhu cầu sử dụng đất đáp ứng cho việc thực hiện chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước, của các ngành, các địa phương; thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước.

3.3. Đề xuất việc điều chỉnh chính sách, pháp luật, quy hoạch về đất đai.

3.4. Công bố số liệu về đất đai trong niên giám thống kê quốc gia; phục vụ nhu cầu sử dụng dữ liệu về đất đai cho quản lý nhà nước, hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, nghiên cứu khoa học, giáo dục - đào tạo và các nhu cầu khác của cộng đồng.

4. Nguyên tắc thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất

4.1. Việc thu thập số liệu trong thống kê đất đai được thực hiện trực tiếp từ hồ sơ địa chính trên địa bàn đơn vị hành chính cấp xã.

Việc thu thập số liệu trong kiểm kê đất đai được thực hiện trực tiếp từ thực địa đối chiếu với hồ sơ địa chính trên địa bàn đơn vị hành chính cấp xã.

4.2. Việc thu thập số liệu trong thống kê đất đai trên địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện, cấp tỉnh và cả nước được tổng hợp từ số liệu thu thập trong thống kê đất đai của các đơn vị hành chính trực thuộc. Việc thu thập số liệu trong thống kê đất đai trên địa bàn các vùng lãnh thổ được tổng hợp từ số liệu thu thập trong thống kê đất đai của các tỉnh thuộc vùng lãnh thổ đó.

Việc thu thập số liệu trong kiểm kê đất đai trên địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện, cấp tỉnh và cả nước được tổng hợp từ số liệu thu thập trong kiểm kê đất đai của các đơn vị hành chính trực thuộc. Việc thu thập số liệu trong kiểm kê đất đai trên địa bàn các vùng lãnh thổ được tổng hợp từ số liệu thu thập trong kiểm kê đất đai của các tỉnh thuộc vùng lãnh thổ đó.

4.3. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp xã được lập trên cơ sở tổng hợp bản đồ địa chính của xã đó có đối soát với số liệu kiểm kê đất đai.

Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp huyện và cấp tỉnh được tổng hợp từ bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các đơn vị hành chính trực thuộc. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của vùng lãnh thổ được tổng hợp từ bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các tỉnh thuộc vùng lãnh thổ đó. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước được tổng hợp từ bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các vùng lãnh thổ.

4.4. Tổng diện tích các loại đất theo số liệu thống kê, kiểm kê đất đai phải bằng diện tích tự nhiên của đơn vị hành chính thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai; trường hợp diện tích tự nhiên theo số liệu thống kê, kiểm kê khác với diện tích tự nhiên đã công bố thì phải giải trình rõ nguyên nhân.

4.5. Số liệu thống kê đất đai phải phản ánh đầy đủ tình trạng sử dụng đất thể hiện trong hồ sơ địa chính; số liệu kiểm kê đất đai phải phản ánh đầy đủ hiện trạng sử dụng đất thực tế; diện tích đất đai không được tính trùng, không được bỏ sót trong số liệu thống kê, kiểm kê đất đai; số liệu đất đai thể hiện trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất phải thống nhất với số liệu kiểm kê đất đai tại thời điểm kiểm kê.

4.6. Diện tích đất trong các biểu thống kê, kiểm kê đất đai được xác định theo mục đích hiện đang sử dụng có ghi nhận mục đích theo quy hoạch sử dụng đất; đối với các thửa đất đang sử dụng vào nhiều mục đích thì ghi theo mục đích sử dụng chính; diện tích đất trong các biểu thống kê, kiểm kê đất đai được xác định rõ diện tích thuộc khu đô thị và diện tích thuộc khu dân cư nông thôn.

5. Biện pháp thu thập và xử lý số liệu trong thống kê, kiểm kê đất đai

5.1. Số liệu thu thập trong thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn đơn vị hành chính cấp xã được ghi trên các mẫu biểu in trên giấy; số liệu tổng hợp trong thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn đơn vị hành chính cấp xã được tính toán và ghi kết quả trên các mẫu biểu in trên giấy (gọi chung là số liệu trên giấy).

5.2. Số liệu thu thập trong thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn đơn vị hành chính cấp xã được chuyển lên cấp huyện để nhập liệu vào máy tính điện tử (gọi là số liệu dạng số) và tổng hợp thành số liệu thu thập trong thống kê, kiểm kê đất đai cấp huyện.

Số liệu thu thập dạng số trong thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện được chuyển lên cấp

tính và tổng hợp thành số liệu thu thập trong thống kê, kiểm kê đất đai cấp tỉnh.

Số liệu thu thập dạng số trong thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn đơn vị hành chính cấp tỉnh được chuyển lên Trung ương và tổng hợp thành số liệu thu thập trong thống kê, kiểm kê đất đai của các vùng lãnh thổ và cả nước.

5.3. Số liệu tổng hợp trong thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện, cấp tỉnh, địa bàn các vùng lãnh thổ và địa bàn cả nước được tính toán trên máy tính điện tử bằng phần mềm thống nhất; số liệu kết quả được in ra trên giấy theo các mẫu biểu quy định.

6. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai

6.1. Kết quả thống kê đất đai của cấp xã bao gồm:

a) Biểu số liệu thống kê đất đai (ghi trên các mẫu biểu in sẵn);

b) Báo cáo kết quả thống kê đất đai (in trên giấy).

6.2. Kết quả kiểm kê đất đai của cấp xã bao gồm:

a) Biểu số liệu kiểm kê đất đai (ghi trên các mẫu biểu in sẵn);

b) Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai (in trên giấy);

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất (thể hiện trên giấy);

d) Báo cáo thuyết minh bản đồ hiện trạng sử dụng đất (in trên giấy).

6.3. Kết quả thống kê đất đai của cấp huyện bao gồm:

a) Số liệu thống kê đất đai của các xã trực thuộc (dạng số);

b) Biểu số liệu thống kê đất đai của huyện (in theo các mẫu biểu quy định và dạng số);

c) Báo cáo kết quả thống kê đất đai của huyện (in trên giấy và dạng số).

6.4. Kết quả kiểm kê đất đai của cấp huyện bao gồm:

a) Số liệu kiểm kê đất đai của các xã trực thuộc (dạng số);

b) Biểu số liệu kiểm kê đất đai của huyện (in theo các mẫu biểu quy định và dạng số);

c) Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của huyện (in trên giấy và dạng số);

d) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của huyện (thể hiện trên giấy và dạng số - nếu có);

đ) Báo cáo thuyết minh bản đồ hiện trạng sử dụng đất của huyện (in trên giấy và dạng số).

6.5. Kết quả thống kê đất đai của cấp tỉnh, vùng lãnh thổ và cả nước bao gồm:

a) Biểu số liệu thống kê đất đai của địa bàn thực hiện (in theo các mẫu biểu quy định và dạng số);

b) Báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa bàn thực hiện (in trên giấy và dạng số).

6.6. Kết quả kiểm kê đất đai của cấp tỉnh, vùng lãnh thổ và cả nước bao gồm:

a) Biểu số liệu kiểm kê đất đai của địa bàn thực hiện (in theo các mẫu biểu quy định và dạng số);

b) Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của địa bàn thực hiện (in trên giấy và dạng số);

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa bàn thực hiện (in trên giấy và dạng số);

d) Báo cáo thuyết minh bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa bàn thực hiện (in trên giấy và dạng số).

7. Nội dung báo cáo trong thống kê, kiểm kê đất đai

7.1. Báo cáo kết quả thống kê đất đai bao gồm các nội dung sau :

a) Mô tả phương pháp thu thập số liệu thống kê đất đai, nguồn gốc số liệu thu thập, tình hình thu thập số liệu tại xã, độ tin cậy của số liệu thu thập và số liệu tổng hợp, các thông tin khác có liên quan đến số liệu;

b) Thuyết minh kết quả thống kê đất đai gồm kế hoạch triển khai thực hiện thống kê đất đai; đánh giá hiện trạng sử dụng đất; đánh giá tình hình biến động về sử dụng đất từ kỳ thống kê gần nhất và từ kỳ kiểm kê gần nhất đến kỳ thống kê này và phân tích nguyên nhân biến động.

7.2. Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai bao gồm nội dung sau:

a) Mô tả phương pháp thu thập số liệu kiểm kê đất đai, nguồn gốc số liệu thu thập, tình hình thu thập số liệu tại xã, độ tin cậy của số liệu thu thập và số liệu tổng hợp, các thông tin khác có liên quan đến số liệu; phân tích sự khác nhau giữa số liệu trong hồ sơ địa chính và số liệu thu thập trên thực địa;

b) Thuyết minh kết quả kiểm kê đất đai gồm kế hoạch triển khai thực hiện thống kê đất đai; đánh giá hiện trạng sử dụng đất; đánh giá tình hình biến động về sử dụng đất từ kỳ thống kê gần nhất và từ kỳ kiểm kê gần nhất đến kỳ thống kê này và phân tích nguyên nhân biến động; đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất; kiến nghị biện pháp tăng cường quản lý sử dụng đất đai.

8. Lưu trữ, quản lý và cung cấp dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai

8.1. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cấp xã được lưu tại Ủy ban nhân dân xã và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường.

8.2. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai in trên giấy của cấp huyện được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; kết quả thống kê, kiểm kê đất đai dạng số được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

8.3. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai in trên giấy và dạng số của cấp tỉnh được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

8.4. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai in trên giấy và dạng số của các vùng lãnh thổ và cả nước được lưu tại Bộ Tài nguyên và Môi trường.

8.5. Việc quản lý và cung cấp dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất được thực hiện như việc quản lý và cung cấp dữ liệu hồ sơ địa chính quy định tại Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

II. CHỈ TIÊU THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

1. Các chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai

1.1. Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ bao gồm diện tích đất theo mục đích sử dụng và người sử dụng,

quản lý đất theo quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và được cụ thể hoá tại Thông tư này.

Các chỉ tiêu được áp dụng thống nhất đối với các cấp hành chính và vùng lãnh thổ; trường hợp các tỉnh cần có các chỉ tiêu chi tiết hơn phục vụ yêu cầu quản lý của địa phương thì được phép bổ sung nhưng kết quả gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường phải tuân theo các chỉ tiêu được quy định tại Thông tư này.

1.2. Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai theo chuyên đề trong đợt thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ hoặc trong đợt thống kê, kiểm kê đất đai đột xuất được quy định theo văn bản riêng.

2. Chỉ tiêu diện tích đất theo mục đích sử dụng

Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai theo **diện tích đất theo mục đích sử dụng** được giải thích như sau:

2.1. Tổng diện tích đất tự nhiên của đơn vị hành chính bao gồm toàn bộ diện tích các loại đất thuộc phạm vi quản lý hành chính của đơn vị hành chính đó trong đường địa giới hành chính đã được xác định theo Chỉ thị 364/CT ngày 6 tháng 11 năm 1991 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (nay là Thủ tướng Chính phủ) về giải quyết những tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính tỉnh, huyện, xã và theo những quyết định điều chỉnh địa giới hành chính của Nhà nước.

Đối với các đơn vị hành chính có biển thì diện tích tự nhiên của đơn vị hành chính đó bao gồm diện tích các loại đất của phần đất liền và các đảo, quần đảo trên biển tính đến đường mép nước biển triều kiệt trung bình trong nhiều năm. Đất mặt nước ven biển ngoài đường triều kiệt trung bình trong nhiều

năm mà đang được sử dụng thì được thống kê riêng trong kiểm kê đất đai.

2.2. Diện tích đất theo mục đích sử dụng là diện tích của phần đất có cùng mục đích sử dụng trong phạm vi của đơn vị hành chính. Mục đích sử dụng đất có tên gọi, mã (ký hiệu). Theo yêu cầu của quản lý, mục đích sử dụng đất được phân chia từ khái quát đến chi tiết, một mục đích sử dụng có thể được chia ra thành nhiều mục đích sử dụng chi tiết hơn.

Mục đích sử dụng đất được phân lớp và giải thích cách xác định trong bảng sau:

Bảng 1: Mục đích sử dụng đất

Số thứ tự	Mục đích sử dụng đất, mã (ký hiệu)
Giải thích cách xác định	
1	Đất nông nghiệp - NNP
	<i>Đất nông nghiệp là đất sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và mục đích bảo vệ, phát triển rừng; bao gồm đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác.</i>
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp - SXN
	<i>Đất sản xuất nông nghiệp là đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp; bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm.</i>

1.1.1	Đất trồng cây hàng năm - CHN
<i>Đất trồng cây hàng năm là đất chuyên trồng các loại cây có thời gian sinh trưởng từ khi gieo trồng tới khi thu hoạch không quá một (01) năm kể cả đất sử dụng theo chế độ canh tác không thường xuyên, đất cỏ tự nhiên có cải tạo sử dụng vào mục đích chăn nuôi; bao gồm đất trồng lúa, đất cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác.</i>	
1.1.1.1	Đất trồng lúa - LUA
<i>Đất trồng lúa là ruộng, nương rẫy trồng lúa từ một vụ trở lên hoặc trồng lúa kết hợp với sử dụng vào các mục đích khác được pháp luật cho phép nhưng trồng lúa là chính; bao gồm đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng lúa nước còn lại, đất trồng lúa nương.</i>	
1.1.1.1.1	Đất chuyên trồng lúa nước - LUC
<i>Đất chuyên trồng lúa nước là ruộng lúa nước cấy trồng từ hai vụ lúa mỗi năm trở lên kể cả trường hợp luân canh với cây hàng năm khác, có khó khăn đột xuất mà chỉ trồng cấy được một vụ hoặc phải bỏ hóa không quá một năm.</i>	
1.1.1.1.2	Đất trồng lúa nước còn lại - LUK
<i>Đất trồng lúa nước còn lại là ruộng lúa nước không phải chuyên trồng lúa nước.</i>	
1.1.1.1.3	Đất trồng lúa nương - LUN
<i>Đất trồng lúa nương là đất nương, rẫy để trồng từ một vụ lúa trở lên.</i>	
1.1.1.2	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi - COC
<i>Đất cỏ dùng vào chăn nuôi là đất trồng cỏ hoặc đồng cỏ,</i>	

đồi cỏ tự nhiên có cải tạo để chăn nuôi gia súc; bao gồm đất trồng cỏ và đất cỏ tự nhiên có cải tạo.	
1.1.1.2.1	Đất trồng cỏ - COT
Đất trồng cỏ là đất gieo trồng các loại cỏ được chăm sóc, thu hoạch như các loại cây hàng năm.	
1.1.1.2.2	Đất cỏ tự nhiên có cải tạo - CON
Đất cỏ tự nhiên có cải tạo là đồng cỏ, đồi cỏ tự nhiên đã được cải tạo, khoanh nuôi, phân thành từng thửa để chăn nuôi đàn gia súc.	
1.1.1.3	Đất trồng cây hàng năm khác - HNK
Đất trồng cây hàng năm khác là đất trồng cây hàng năm không phải đất trồng lúa và đất cỏ dùng vào chăn nuôi gồm chủ yếu để trồng màu, hoa, cây thuốc, mía, đay, gai, cói, sả, dâu tằm, cỏ không để chăn nuôi; gồm đất bằng trồng cây hàng năm khác và đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác.	
1.1.1.3.1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác - BHK
Đất bằng trồng cây hàng năm khác là đất bằng phẳng ở đồng bằng, thung lũng, cao nguyên để trồng cây hàng năm khác.	
1.1.1.3.2	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác - NHK
Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác là đất nương, rẫy ở trung du và miền núi để trồng cây hàng năm khác.	
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm - CLN
Đất trồng cây lâu năm là đất trồng các loại cây có thời gian sinh trưởng trên một năm từ khi gieo trồng tới khi thu hoạch kể cả cây có thời gian sinh trưởng như cây hàng năm nhưng cho thu hoạch trong nhiều năm như thanh long, chuối, dưa, nho, v.v.; bao	

<i>gồm đất trồng cây công nghiệp lâu năm, đất trồng cây ăn quả lâu năm và đất trồng cây lâu năm khác.</i>	
1.1.2.1	Đất trồng cây công nghiệp lâu năm - LNC
<i>Đất trồng cây công nghiệp lâu năm là đất trồng cây lâu năm có sản phẩm thu hoạch không phải là gỗ để làm nguyên liệu cho sản xuất công nghiệp hoặc phải qua chế biến mới sử dụng được gồm chủ yếu là chè, cà phê, cao su, hồ tiêu, điều, ca cao, dừa, v.v.</i>	
1.1.2.2	Đất trồng cây ăn quả lâu năm - LNQ
<i>Đất trồng cây ăn quả lâu năm là đất trồng cây lâu năm có sản phẩm thu hoạch là quả để ăn tươi hoặc kết hợp chế biến.</i>	
1.1.2.3	Đất trồng cây lâu năm khác - LNK
<i>Đất trồng cây lâu năm khác là đất trồng cây lâu năm không phải đất trồng cây công nghiệp lâu năm và đất trồng cây ăn quả lâu năm gồm chủ yếu là đất trồng cây lấy gỗ, lấy bóng mát, tạo cảnh quan không thuộc đất lâm nghiệp, đất vườn trồng xen lẫn nhiều loại cây lâu năm hoặc cây lâu năm xen lẫn cây hàng năm.</i>	
1.2	Đất lâm nghiệp - LNP
<i>Đất lâm nghiệp là đất đang có rừng tự nhiên hoặc đang có rừng trồng đạt tiêu chuẩn rừng, đất đang khoanh nuôi phục hồi rừng (đất đã có rừng bị khai thác, chặt phá, hoả hoạn nay được đầu tư để phục hồi rừng), đất để trồng rừng mới (đất có cây rừng mới trồng chưa đạt tiêu chuẩn rừng hoặc đất đã giao để trồng rừng mới); bao gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.</i>	
1.2.1	Đất rừng sản xuất - RSX
<i>Đất rừng sản xuất là đất sử dụng vào mục đích sản xuất</i>	

lâm nghiệp theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng; bao gồm đất có rừng tự nhiên sản xuất, đất có rừng trồng sản xuất, đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất, đất trồng rừng sản xuất.

1.2.1.1

Đất có rừng tự nhiên sản xuất - RSN

Đất có rừng tự nhiên sản xuất là đất rừng sản xuất có rừng tự nhiên đạt tiêu chuẩn rừng theo pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

1.2.1.2

Đất có rừng trồng sản xuất - RST

Đất có rừng trồng sản xuất là đất rừng sản xuất có rừng do con người trồng đạt tiêu chuẩn rừng theo pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

1.2.1.3

Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất - RSK

Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất là đất rừng sản xuất đã có rừng bị khai thác, chặt phá, hoả hoạn nay được đầu tư để phục hồi rừng.

1.2.1.4

Đất trồng rừng sản xuất - RSM

Đất trồng rừng sản xuất là đất rừng sản xuất nay có cây rừng mới trồng nhưng chưa đạt tiêu chuẩn rừng.

1.2.2

Đất rừng phòng hộ - RPH

Đất rừng phòng hộ là đất để sử dụng vào mục đích phòng hộ đầu nguồn, bảo vệ đất, bảo vệ nguồn nước, bảo vệ môi trường sinh thái, chắn gió, chắn cát, chắn sóng ven biển theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng; bao gồm đất có rừng tự nhiên phòng hộ, đất có rừng trồng phòng hộ, đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ, đất trồng rừng phòng hộ.

1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ - RPN
<i>Đất có rừng tự nhiên phòng hộ là đất rừng phòng hộ có rừng tự nhiên đạt tiêu chuẩn rừng theo pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.</i>	
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ - RPT
<i>Đất có rừng trồng phòng hộ là đất rừng phòng hộ có rừng do con người trồng đạt tiêu chuẩn rừng theo pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.</i>	
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ - RPK
<i>Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ là đất rừng phòng hộ đã có rừng bị khai thác, chặt phá, hoả hoạn nay được đầu tư để phục hồi rừng.</i>	
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ - RPM
<i>Đất trồng rừng phòng hộ là đất rừng phòng hộ nay có cây rừng mới trồng nhưng chưa đạt tiêu chuẩn rừng.</i>	
1.2.3	Đất rừng đặc dụng - RDD
<i>Đất rừng đặc dụng là đất để sử dụng vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm khoa học, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, vườn rừng quốc gia, bảo vệ di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, bảo vệ môi trường sinh thái theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng; bao gồm đất có rừng tự nhiên đặc dụng, đất có rừng trồng đặc dụng, đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng, đất trồng rừng đặc dụng.</i>	
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng - RDN
<i>Đất có rừng tự nhiên đặc dụng là đất rừng đặc dụng có rừng tự nhiên đạt tiêu chuẩn rừng theo pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.</i>	

1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng - RDT
<i>Đất có rừng trồng đặc dụng là đất rừng đặc dụng có rừng do con người trồng đạt tiêu chuẩn rừng theo pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.</i>	
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng - RDK
<i>Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng là đất rừng đặc dụng đã có rừng bị khai thác, chặt phá, hoả hoạn nay được đầu tư để phục hồi rừng.</i>	
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng - RDM
<i>Đất trồng rừng đặc dụng là đất rừng đặc dụng nay có cây rừng mới trồng nhưng chưa đạt tiêu chuẩn rừng.</i>	
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản - NTS
<i>Đất nuôi trồng thủy sản là đất được sử dụng chuyên vào mục đích nuôi, trồng thủy sản; bao gồm đất nuôi trồng thủy sản nước lợ, mặn và đất chuyên nuôi trồng thủy sản nước ngọt.</i>	
1.3.1	Đất nuôi trồng thủy sản nước lợ, mặn - TSL
<i>Đất nuôi trồng thủy sản nước lợ, mặn là đất chuyên nuôi, trồng thủy sản sử dụng môi trường nước lợ hoặc nước mặn.</i>	
1.3.2	Đất chuyên nuôi trồng thủy sản nước ngọt - TSN
<i>Đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt là đất chuyên nuôi, trồng thủy sản sử dụng môi trường nước ngọt.</i>	
1.4	Đất làm muối - LMU
<i>Đất làm muối là ruộng muối để sử dụng vào mục đích sản xuất muối.</i>	
1.5	Đất nông nghiệp khác - NKH
<i>Đất nông nghiệp khác là đất tại nông thôn sử dụng để xây</i>	

dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, diêm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ương tạo cây giống, con giống; xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

2

Đất phi nông nghiệp - PNN

Đất phi nông nghiệp là đất đang được sử dụng không thuộc nhóm đất nông nghiệp; bao gồm đất ở, đất chuyên dùng, đất tôn giáo, tín ngưỡng, đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng, đất phi nông nghiệp khác.

2.1

Đất ở - OTC

Đất ở là đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ cho đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư được công nhận là đất ở; bao gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.

2.1.1

Đất ở tại nông thôn - ONT

Đất ở tại nông thôn là đất ở thuộc khu vực nông thôn.

2.1.2

Đất ở tại đô thị - ODT

Đất ở tại đô thị là đất ở thuộc khu vực đô thị

2.2

Đất chuyên dùng - CDG

Đất chuyên dùng bao gồm đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất có mục đích công cộng.

2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp - CTS
<i>Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp là đất xây dựng trụ sở của cơ quan, tổ chức và đất xây dựng công trình sự nghiệp; bao gồm đất trụ sở cơ quan, tổ chức; đất công trình sự nghiệp.</i>	
2.2.1.1	Đất trụ sở cơ quan, tổ chức - DTS
<i>Đất trụ sở cơ quan, tổ chức là đất xây dựng trụ sở của cơ quan, tổ chức; bao gồm đất trụ sở cơ quan và đất trụ sở khác.</i>	
2.2.1.1.1	Đất trụ sở cơ quan - TSO
<i>Đất trụ sở cơ quan là đất xây dựng trụ sở của cơ quan Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội; trụ sở của các tổ chức xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp được giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.</i>	
2.2.1.1.2	Đất trụ sở khác - TS1
<i>Đất trụ sở khác là xây dựng trụ sở cơ quan, tổ chức không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, trừ tổ chức kinh tế.</i>	
2.2.1.2	Đất công trình sự nghiệp - DSN
<i>Đất công trình sự nghiệp là đất xây dựng các công trình sự nghiệp không thuộc phạm vi phục vụ công cộng; bao gồm đất công trình không kinh doanh và đất công trình sự nghiệp có kinh doanh.</i>	
2.2.1.2.1	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh - SNO
<i>Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh là đất xây dựng công trình sự nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.</i>	

2.2.1.2.2	Đất công trình sự nghiệp có kinh doanh - SN1
<i>Đất công trình sự nghiệp có kinh doanh là đất xây dựng công trình sự nghiệp không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.</i>	
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh - CQA
<i>Đất quốc phòng, an ninh là đất do các đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; bao gồm đất quốc phòng và đất an ninh.</i>	
2.2.2.1	Đất quốc phòng - QPH
<i>Đất quốc phòng là đất do các đơn vị thuộc Bộ Quốc phòng sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.</i>	
2.2.2.2	Đất an ninh - ANI
<i>Đất an ninh là đất do các đơn vị thuộc Bộ Công an sử dụng vào mục đích an ninh.</i>	
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp - CSK
<i>Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp là đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh trong công nghiệp và dịch vụ; bao gồm đất khu công nghiệp; đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ.</i>	
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp - SKK
<i>Đất khu công nghiệp là đất để xây dựng cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất.</i>	
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh - SKC

Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh là đất để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp; cơ sở dịch vụ, kinh doanh, thương mại và các công trình khác phục vụ cho sản xuất, kinh doanh, gồm cả cơ sở sản xuất, dịch vụ phục vụ công cộng như máy điện, nhà máy lọc dầu, nhà máy nước, trung tâm dịch vụ viễn thông; không bao gồm đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ, đất sử dụng cho các dịch vụ công cộng như y tế, văn hoá, giáo dục - đào tạo, thể dục - thể thao.

2.2.3.3

Đất cho hoạt động khoáng sản - SKS

Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản là đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản; trừ khoáng sản là đất, đá, cát, sỏi sử dụng để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, sứ, thủy tinh.

2.2.3.4

Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ - SKX

Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ là đất để khai thác nguyên liệu đất, đá, cát, sỏi và đất làm mặt bằng chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, sứ, thủy tinh.

2.2.4

Đất có mục đích công cộng - CCC

Đất có mục đích công cộng là đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình, hệ thống hạ tầng phục vụ nhu cầu hoạt động chung của cộng đồng; bao gồm đất giao thông, đất thủy lợi, đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông, đất cơ sở văn hoá, đất cơ sở y tế, đất cơ sở giáo dục - đào tạo, đất cơ sở thể dục - thể thao, đất chợ, đất di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, đất bãi thải, xử lý chất thải.

2.2.4.1	Đất giao thông - DGT
<i>Đất giao thông là đất sử dụng vào mục đích xây dựng đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, cảng đường thủy, bến phà, bến ô tô, bãi đỗ xe, ga đường sắt, cảng hàng không; bao gồm đất giao thông không kinh doanh và đất giao thông có kinh doanh.</i>	
2.2.4.1.1	Đất giao thông không kinh doanh - GT0
<i>Đất giao thông không kinh doanh là đất giao thông được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.</i>	
2.2.4.1.2	Đất giao thông có kinh doanh - GT1
<i>Đất giao thông có kinh doanh là đất giao thông không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.</i>	
2.2.4.2	Đất thủy lợi - DTL
<i>Đất thủy lợi là đất sử dụng vào mục đích xây dựng hệ thống dẫn nước phục vụ cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước và các công trình thủy lợi đầu mối, đê, đập thủy lợi; bao gồm đất thủy lợi không kinh doanh và đất thủy lợi có kinh doanh.</i>	
2.2.4.2.1	Đất thủy lợi không kinh doanh - TL0
<i>Đất thủy lợi không kinh doanh là đất thủy lợi được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.</i>	
2.2.4.2.2	Đất thủy lợi có kinh doanh - TL1
<i>Đất thủy lợi có kinh doanh là đất thủy lợi không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.</i>	
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông - DNT
<i>Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông là đất sử</i>	

dụng vào mục đích xây dựng hệ thống dẫn xăng, dầu, khí (gồm cả trạm bơm), hệ thống tải điện (gồm cả trạm biến áp), hệ thống mạng truyền thông; bao gồm đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông không kinh doanh và đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông có kinh doanh.

2.2.4.3.1

Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông không kinh doanh - NT0

Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông không kinh doanh là đất sử dụng vào mục đích tải năng lượng, truyền thông được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2.2.4.3.2

Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông có kinh doanh - NT1

Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông có kinh doanh là đất sử dụng vào mục đích tải năng lượng, truyền thông không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2.2.4.4

Đất cơ sở văn hoá - DVH

Đất cơ sở văn hoá là đất sử dụng vào mục đích xây dựng toà báo, hãng thông tấn, đài phát thanh, đài truyền hình (trừ trường hợp là cơ quan ngôn luận của tổ chức của Nhà nước, của Đảng, của các tổ chức chính trị - xã hội), nhà hát, bảo tàng, triển lãm, rạp chiếu phim, rạp xiếc, câu lạc bộ, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, nhà tang lễ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi công cộng, điểm bưu điện - văn hoá xã và các công trình, cơ sở văn hoá khác; bao gồm đất cơ sở văn hoá không kinh doanh và đất cơ sở văn hoá có kinh doanh.

2.2.4.4.1

Đất cơ sở văn hoá không kinh doanh - VH0

Đất cơ sở văn hoá không kinh doanh là đất xây dựng cơ

<i>sở văn hoá được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.</i>	
2.2.4.4.2	Đất cơ sở văn hoá có kinh doanh - VH1
<i>Đất cơ sở văn hoá có kinh doanh là đất xây dựng cơ sở văn hoá không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.</i>	
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế - DYT
<i>Đất cơ sở y tế là đất sử dụng vào mục đích xây dựng bệnh viện, cơ sở khám chữa bệnh, khu an dưỡng, khu nuôi dưỡng người già, trẻ em có hoàn cảnh khó khăn, cơ sở phục hồi chức năng cho người khuyết tật; bao gồm đất cơ sở y tế không kinh doanh và đất cơ sở y tế có kinh doanh.</i>	
2.2.4.5.1	Đất cơ sở y tế không kinh doanh - YT0
<i>Đất cơ sở y tế không kinh doanh là đất xây dựng cơ sở y tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.</i>	
2.2.4.5.2	Đất cơ sở y tế có kinh doanh - YT1
<i>Đất cơ sở y tế có kinh doanh là đất xây dựng cơ sở y tế không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.</i>	
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo - DGD
<i>Đất cơ sở giáo dục - đào tạo là đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà trẻ, trường học, cơ sở dạy nghề, cơ sở cai nghiện ma túy, cơ sở giáo dưỡng, cơ sở phục hồi nhân phẩm; bao gồm đất cơ sở giáo dục - đào tạo không kinh doanh và đất cơ sở giáo dục - đào tạo có kinh doanh.</i>	
2.2.4.6.1	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo không kinh doanh - GD0
<i>Đất cơ sở giáo dục - đào tạo không kinh doanh là đất</i>	

<i>xây dựng cơ sở giáo dục - đào tạo được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.</i>	
2.2.4.6.2	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo có kinh doanh - GD1
<i>Đất cơ sở giáo dục - đào tạo có kinh doanh là đất xây dựng cơ sở giáo dục - đào tạo không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.</i>	
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao - DTT
<i>Đất cơ sở thể dục - thể thao là đất sử dụng vào mục đích xây dựng sân vận động, cơ sở tập luyện, thi đấu thể dục - thể thao; bao gồm đất cơ sở thể dục - thể thao không kinh doanh và đất cơ sở thể dục - thể thao có kinh doanh.</i>	
2.2.4.7.1	Đất cơ sở thể dục - thể thao không kinh doanh - TT0
<i>Đất cơ sở thể dục - thể thao không kinh doanh là đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.</i>	
2.2.4.7.2	Đất cơ sở thể dục - thể thao có kinh doanh - TT1
<i>Đất cơ sở thể dục - thể thao có kinh doanh là đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.</i>	
2.2.4.8	Đất chợ - DCH
<i>Đất chợ là đất sử dụng vào mục đích xây dựng chợ (không bao gồm đất sử dụng làm siêu thị); bao gồm đất chợ được giao không thu tiền và đất chợ khác.</i>	
2.2.4.8.1	Đất chợ được giao không thu tiền - CH0

Đất chợ được giao không thu tiền là đất chợ được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.8.2	Đất chợ khác - CH1
Đất chợ khác là đất chợ không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng - LDT
Đất có di tích, danh thắng là đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ.	
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải - RAC
Đất bãi thải, xử lý chất thải là đất sử dụng để đổ chất thải, làm bãi rác, xây dựng khu xử lý chất thải.	
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng - TTN
Đất tôn giáo, tín ngưỡng là đất do cơ sở tôn giáo sử dụng và đất có cơ sở tín ngưỡng dân gian; bao gồm đất tôn giáo và đất tín ngưỡng.	
2.3.1	Đất tôn giáo - TON
Đất tôn giáo là đất do cơ sở tôn giáo sử dụng có chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.	
2.3.2	Đất tín ngưỡng - TIN
Đất tín ngưỡng là đất có đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.	
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa - NTD
Đất nghĩa trang, nghĩa địa là đất để làm nơi mai táng tập trung.	

2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng - SMN
<i>Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng là đất có mặt nước không phải là đất nuôi trồng thủy sản; bao gồm đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và đất có mặt nước chuyên dùng.</i>	
2.5.1	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối - SON
<i>Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối là đất có mặt nước của các đối tượng thủy văn dạng sông không thể tạo ranh giới khép kín để hình thành thửa đất, không sử dụng chuyên cho mục đích thủy lợi.</i>	
2.5.2	Đất có mặt nước chuyên dùng - MNC
<i>Đất có mặt nước chuyên dùng là đất có mặt nước của các đối tượng thủy văn dạng hồ có thể tạo ranh giới khép kín để hình thành thửa đất, không sử dụng vào mục đích chuyên nuôi trồng thủy sản (trường hợp sông cắt ngang các hồ chứa thì cần xác định phân diện tích sông theo dòng liên tục, diện tích hồ không gồm phần đã tính vào diện tích sông).</i>	
2.6	Đất phi nông nghiệp khác - PNK
<i>Đất phi nông nghiệp khác bao gồm đất xây dựng các cơ sở của tư nhân không để kinh doanh, không gắn với đất ở; đất làm nhà nghỉ, lán trại cho người lao động tại trang trại ở nông thôn; đất để xây dựng cơ sở sản xuất dịch vụ nông, lâm, ngư nghiệp tại đô thị; bao gồm đất cơ sở tư nhân không kinh doanh, đất làm nhà tạm, lán trại; đất cơ sở dịch vụ nông nghiệp tại đô thị.</i>	
2.6.1	Đất cơ sở của tư nhân không kinh doanh - CTN
<i>Đất cơ sở của tư nhân không kinh doanh là đất có các công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác</i>	

phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hoá nghệ thuật, các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh mà các công trình đó không gắn liền với đất ở.

2.6.2

Đất làm nhà tạm, lán trại - NTT

Đất làm nhà tạm, lán trại là đất có nhà nghỉ, lán trại, nhà tạm (không phải nhà ở) để người lao động sử dụng tại các trang trại ở nông thôn.

2.6.3

Đất cơ sở dịch vụ nông nghiệp tại đô thị - NTT

Đất cơ sở dịch vụ nông nghiệp tại đô thị là đất tại đô thị sử dụng vào mục đích xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất, xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống, xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

3

Nhóm đất chưa sử dụng - CSD

Đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng; bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

3.1

Đất bằng chưa sử dụng - BCS

Đất bằng chưa sử dụng là đất chưa sử dụng tại vùng bằng phẳng ở đồng bằng, thung lũng, cao nguyên.

3.2

Đất đồi núi chưa sử dụng - DCS

Đất đồi núi chưa sử dụng là đất chưa sử dụng trên vùng đồi, núi.

3.3	Núi đá không có rừng cây - NCS
<i>Núi đá không có rừng cây là đất chưa sử dụng ở dạng núi đá mà trên đó không có rừng cây.</i>	
4	Đất có mặt nước ven biển - MVB
<i>Đất có mặt nước ven biển là đất mặt biển ngoài đường mép nước, không thuộc địa giới hành chính của tỉnh, đang được sử dụng; bao gồm đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản, đất mặt nước ven biển có rừng, đất mặt nước ven biển có mục đích khác.</i>	
4.1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản - MVT
<i>Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản là đất có mặt nước ven biển không thuộc địa giới hành chính của tỉnh, đang sử dụng để nuôi trồng thủy sản.</i>	
4.2	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn - MVR
<i>Đất mặt nước ven biển có rừng là đất có mặt nước ven biển không thuộc địa giới hành chính đang có rừng ngập mặn.</i>	
4.3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác - MVK
<i>Đất mặt nước ven biển có mục đích khác là đất có mặt nước ven biển không thuộc địa giới hành chính đang sử dụng làm nơi tắm biển, du lịch biển, nơi neo đậu tàu thuyền, nơi thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản biển.</i>	

3. Chỉ tiêu người sử dụng, quản lý đất

Người sử dụng, quản lý đất (còn gọi là đối tượng sử dụng, quản lý đất) là người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để

sử dụng, đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất để quản lý.

Theo yêu cầu quản lý, đối tượng sử dụng, quản lý đất được phân chia từ khái quát tới chi tiết, một nhóm đối tượng có thể chia thành nhiều nhóm nhỏ chi tiết hơn.

Người sử dụng, quản lý đất được phân lớp và giải thích cách xác định trong bảng sau:

Bảng 2: Người sử dụng, quản lý đất

Số thứ tự	Người sử dụng, quản lý đất, mã (ký hiệu)
Giải thích cách xác định	
1	Người sử dụng đất - NSD
	<i>Người sử dụng đất là người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; bao gồm hộ gia đình, cá nhân; cộng đồng dân cư; tổ chức (trong nước), cơ sở tôn giáo; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.</i>
1.2	Hộ gia đình, cá nhân - GDC
	<i>Hộ gia đình, cá nhân là người sử dụng đất gồm hộ gia đình, cá nhân (trong nước), người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với đất ở.</i>
1.3	Tổ chức, cơ sở tôn giáo - TCC
	<i>Tổ chức, cơ sở tôn giáo là tổ chức (trong nước), cơ sở tôn giáo được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; bao gồm Ủy ban nhân dân cấp xã, tổ chức kinh tế, tổ chức khác.</i>

1.3.1	Ủy ban nhân dân cấp xã - UBS
<i>Ủy ban nhân dân cấp xã là người sử dụng đất được giao đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích công ích, đất làm trụ sở Ủy ban, đất xây dựng các cơ sở sử dụng vào mục đích công cộng tại xã.</i>	
1.3.2	Tổ chức kinh tế - TKT
<i>Tổ chức kinh tế là tổ chức trong nước được thành lập theo Luật Doanh nghiệp, Luật Công ty, Luật Hợp tác xã sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh nông nghiệp, công nghiệp, dịch vụ.</i>	
1.3.3	Tổ chức khác - TKH
<i>Tổ chức khác là cơ sở tôn giáo, tổ chức khác trong nước sử dụng đất (trừ Ủy ban nhân dân xã, tổ chức kinh tế).</i>	
1.4	Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài - NNG
<i>Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài là nhà đầu tư nước ngoài hoặc tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất; bao gồm doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.</i>	
1.4.1	Doanh nghiệp liên doanh - TLD
<i>Doanh nghiệp liên doanh là tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư nước ngoài với tổ chức kinh tế Việt Nam thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước cho thuê đất hoặc do phía Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất.</i>	
1.4.2	Doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài - VNN
<i>Doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài là tổ chức kinh tế của</i>	

nhà đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước cho thuê đất.

1.4.3 Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao - TNG

Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao là cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận, cơ quan đại diện của tổ chức Liên Hợp Quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ được Nhà nước cho thuê đất.

1.5 Người Việt Nam định cư ở nước ngoài - TVĐ

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là nhà đầu tư có tổ chức kinh tế thực hiện các dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất (trừ trường hợp được mua nhà ở gắn liền với đất ở).

1.6 Cộng đồng dân cư - CDS

Cộng đồng dân cư là cộng đồng người thiểu số sinh sống trên cùng địa bàn điểm dân cư có cùng phong tục, tập quán được Nhà nước giao đất để sử dụng nhằm bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán của các dân tộc thiểu số hoặc cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn điểm dân cư có cùng phong tục, tập quán, có chung dòng họ được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với đất đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.

2 Người được giao quản lý đất - NQL

Người được giao quản lý đất là tổ chức trong nước, cộng đồng dân cư, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước giao đất để quản lý; bao gồm tổ chức được giao quản lý đất, cộng đồng dân cư được giao quản lý đất.

2.1 Tổ chức được giao quản lý đất - TCQ

Tổ chức được giao đất để quản lý là tổ chức trong nước, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước giao đất để quản lý; bao gồm Ủy ban nhân dân cấp xã, tổ chức phát triển quỹ đất, tổ chức khác.

2.1.1

Ủy ban nhân dân cấp xã - UBND

Ủy ban nhân dân cấp xã là người được Nhà nước giao quản lý đất chưa sử dụng, đất đã có mục đích sử dụng nhưng chưa giao, chưa cho thuê, đất do Nhà nước thu hồi tại khu vực chưa có quy hoạch phát triển đô thị.

2.1.2

Tổ chức phát triển quỹ đất - TPQ

Tổ chức phát triển quỹ đất là tổ chức được Nhà nước giao quản lý đất do Nhà nước thu hồi tại khu vực đô thị và khu vực nông thôn đã được quy hoạch phát triển đô thị.

2.1.3

Tổ chức khác - TKQ

Tổ chức khác là tổ chức được Nhà nước giao quản lý đất có công trình công cộng gồm đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, bến phà, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, đất có mặt nước của các sông lớn và đất có mặt nước chuyên dùng; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được Nhà nước giao quản lý đất trên các đảo chưa có người ở; doanh nghiệp được Nhà nước giao quản lý đất để thực hiện dự án đầu tư dạng xây dựng - chuyển giao (BT).

2.2

Cộng đồng dân cư - CDQ

Cộng đồng dân cư là cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn điểm dân cư được giao quản lý đất lâm nghiệp để bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của Luật Bảo vệ và phát triển rừng.

III. NỘI DUNG THỰC HIỆN THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

1. Biểu thống kê, kiểm kê đất đai và việc lập biểu *

1.1. Việc thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện trên các biểu sau:

a) Biểu 01-TKĐĐ: Kiểm kê diện tích đất nông nghiệp

Biểu này chỉ áp dụng trong kiểm kê đất đai đối với các mục đích sử dụng đất nông nghiệp ở thực địa chi tiết hơn so với mục đích sử dụng ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong hồ sơ địa chính.

b) Biểu 02-TKĐĐ: Thống kê, kiểm kê diện tích đất phi nông nghiệp

Biểu này áp dụng cho cả thống kê và kiểm kê đất đai đối với các mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong hồ sơ địa chính, khi kiểm kê đất đai phải đối chiếu với hiện trạng sử dụng đất trên thực địa.

c) Biểu 03-TKĐĐ: Thống kê, kiểm kê diện tích đất đai

Biểu này áp dụng cho cả thống kê và kiểm kê đất đai đối với các mục đích sử dụng đất chủ yếu; đối với đất nông nghiệp, mục đích sử dụng ghi trong biểu này là mục đích sử dụng ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong hồ sơ địa chính.

d) Biểu 04-TKĐĐ: Thống kê, kiểm kê người sử dụng, quản lý đất

* Không in các mẫu biểu

Biểu này áp dụng cho cả thống kê và kiểm kê đất đai đối với số lượng người sử dụng, quản lý đất đai với diện tích đất theo mục đích sử dụng trong Biểu 03-TKĐĐ.

đ) Biểu 05a-TKĐĐ: Thống kê, kiểm kê về tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng

Biểu này áp dụng ở cấp xã để thu thập số liệu về tăng, giảm diện tích đất theo các mục đích sử dụng từ thời điểm thống kê, kiểm kê đất đai kỳ trước đến thời điểm thống kê, kiểm kê đất đai kỳ này trên cơ sở số liệu từ hồ sơ địa chính đối với thống kê đất đai, từ kiểm tra thực địa đối chiếu với hồ sơ địa chính đối với kiểm kê đất đai.

e) Biểu 05b-TKĐĐ: Kiểm kê về tăng, giảm diện tích đất do chuyển mục đích sử dụng trái pháp luật

Biểu này áp dụng ở cấp xã để thu thập số liệu về tăng, giảm diện tích đất do chuyển mục đích sử dụng trái pháp luật từ thời điểm kiểm kê đất đai kỳ trước đến thời điểm kiểm kê đất đai kỳ này trên cơ sở so sánh số liệu kiểm tra thực địa đối chiếu với số liệu từ hồ sơ địa chính.

g) Biểu 06-TKĐĐ: Phân tích tình hình tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng

Biểu này áp dụng cho cả thống kê và kiểm kê đất đai, đối với cấp huyện Biểu này được thực hiện trên máy tính điện tử theo số liệu thu thập được từ Biểu 05a-TKĐĐ hoặc Biểu 05b-TKĐĐ của các xã trực thuộc, đối với cấp tỉnh Biểu này được thực hiện trên máy tính điện tử theo số liệu thu thập được từ Biểu đó của các huyện trực thuộc, tại vùng lãnh thổ Biểu này được thực hiện trên máy tính điện tử theo số liệu thu thập được từ Biểu đó của các tỉnh thuộc vùng, đối với cả nước Biểu

này được thực hiện trên máy tính điện tử theo số liệu thu thập được từ Biểu đồ của tất cả các tỉnh.

Sau khi lập xong Biểu 06-TKDD trên máy tính điện tử tại cấp huyện, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm in kết quả của Biểu 06-TKDD cho từng xã trực thuộc (chỉ in biểu rút gọn đối với các mục đích sử dụng đất có trên địa bàn xã đó) để phục vụ cho quản lý đất đai của Ủy ban nhân dân xã.

Trong kiểm kê đất đai, Biểu 06-TKDD được lập cho ba (03) dãy số liệu khác nhau tương ứng với ba (03) dãy số liệu của Biểu 05b-TKDD. Dãy số liệu thứ nhất để phân tích tình hình tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng do chuyển mục đích sử dụng đất trên thực tế. Dãy số liệu thứ hai để phân tích tình hình tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng do chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật. Dãy số liệu thứ ba để phân tích tình hình tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng do phải chuyển mục đích sử dụng theo quy hoạch được quyết định, xét duyệt nhưng chưa thực hiện trong kỳ quy hoạch.

h) Biểu 07-TKDD: Thống kê, kiểm kê diện tích đất theo đơn vị hành chính

Biểu này áp dụng cho cả thống kê và kiểm kê đất đai để tổng hợp số liệu từ Biểu 03-TKDD của các đơn vị hành chính trực thuộc.

i) Biểu 08-TKDD: Cơ cấu diện tích theo mục đích sử dụng đất và đối tượng sử dụng, quản lý đất

Biểu này áp dụng để tổng hợp số liệu từ Biểu 03-TKDD để tính cơ cấu sử dụng đất theo mục đích sử dụng và đối tượng sử dụng, quản lý đất (người sử dụng, quản lý đất).

k) Biểu 09a-TKĐĐ: Biến động diện tích đất theo mục đích sử dụng

Biểu này áp dụng cho cả thống kê và kiểm kê đất đai để tính toán sự tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp số liệu từ Biểu 06-TKĐĐ.

l) Biểu 09b-TKĐĐ: Biến động diện tích đất do chuyển mục đích sử dụng trái pháp luật

Biểu này chỉ áp dụng cho kiểm kê đất đai để tính toán riêng sự tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật trên cơ sở tổng hợp số liệu từ Biểu 06-TKĐĐ.

m) Biểu 09c-TKĐĐ: Diện tích đất phải biến động theo quy hoạch sử dụng đất nhưng chưa thực hiện

Biểu này chỉ áp dụng cho kiểm kê đất đai để tính toán riêng sự tăng, giảm diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng theo quy hoạch được quyết định, xét duyệt nhưng chưa thực hiện trong kỳ quy hoạch trên cơ sở tổng hợp số liệu từ Biểu 06-TKĐĐ.

1.2. Mẫu của các biểu thống kê, kiểm kê đất đai ban hành kèm theo Thông tư này được áp dụng thống nhất trên phạm vi cả nước.

Trường hợp các tỉnh cần có các chỉ tiêu chi tiết hơn về mục đích sử dụng đất và về người sử dụng đất so với quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Mục II của Thông tư này thì được bổ sung các chỉ tiêu chi tiết hơn vào các dòng, cột của biểu thống kê, kiểm kê quy định tại điểm 1.1 khoản này.

Trường hợp cần thực hiện thống kê, kiểm kê theo chuyên đề thì Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể về các biểu thống kê, kiểm kê bổ sung.

2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất

2.1. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất là bản đồ thể hiện sự phân bố các loại đất theo quy định về chỉ tiêu kiểm kê theo mục đích sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê đất đai và được lập theo đơn vị hành chính các cấp và vùng lãnh thổ.

2.2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập năm (05) năm một lần gắn với kiểm kê đất đai; nội dung bản đồ hiện trạng sử dụng đất phải đảm bảo phản ánh trung thực hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm báo cáo, chính xác về diện tích và có đầy đủ cơ sở pháp lý.

2.3. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất có cùng tỷ lệ với tỷ lệ bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

Căn cứ vào quy mô diện tích tự nhiên, quy mô diện tích đất theo mục đích sử dụng để chọn tỷ lệ bản đồ hợp lý, thuận tiện cho công tác quản lý đất đai của địa phương.

2.4. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được xây dựng theo quy định của Quy phạm, Ký hiệu bản đồ hiện trạng sử dụng đất và các tài liệu pháp quy liên quan khác do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

3. Thẩm quyền xác nhận biểu thống kê đất đai, công bố kết quả thống kê, kiểm kê đất đai

3.1. Biểu thống kê đất đai của cấp xã do cán bộ địa chính lập và ký, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp ký xác nhận và ký báo cáo kết quả thống kê đất đai gửi Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp.

3.2. Biểu thống kê đất đai của cấp huyện và cấp tỉnh do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp lập, phải có chữ ký của người lập biểu và được Thủ trưởng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký tên, đóng dấu; Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp ký xác nhận (trường hợp không có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thì chỉ Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận).

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ký báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương gửi Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Kết quả thống kê đất đai của tỉnh được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3.3. Biểu thống kê đất đai của vùng lãnh thổ và của cả nước do cơ quan chuyên môn thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường lập, phải có chữ ký của người lập biểu và được Thủ trưởng cơ quan chuyên môn ký tên, đóng dấu; Vụ trưởng Vụ có chức năng giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện quản lý nhà nước về thống kê, kiểm kê đất đai ký xác nhận.

Kết quả thống kê đất đai của cả nước được Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường xét duyệt, công bố.

4. Thẩm quyền xác nhận biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất

4.1. Biểu kiểm kê đất đai của cấp xã do người lập biểu ký; bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã do người đứng đầu đơn

vị lập bản đồ ký tên, đóng dấu; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký duyệt biểu kiểm kê, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và ký báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của xã gửi Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp.

4.2. Biểu kiểm kê đất đai của cấp huyện và cấp tỉnh do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp lập, phải có chữ ký của người lập biểu và được Thủ trưởng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký tên, đóng dấu (trường hợp không có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thì chỉ Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường ký); bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp huyện và cấp tỉnh do người đứng đầu đơn vị lập bản đồ và Thủ trưởng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký tên, đóng dấu (trường hợp không có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thì chỉ Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường ký); Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp ký xác nhận biểu kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ký duyệt biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và ký báo cáo kết quả kiểm kê đất đai gửi Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký duyệt biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và ký báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của tỉnh gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Kết quả kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố sau khi Chính phủ công bố kết quả kiểm kê đất đai trên phạm vi cả nước.

4.3. Biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất của vùng lãnh thổ và của cả nước do cơ quan chuyên môn thuộc

Bộ Tài nguyên và Môi trường lập, phải có chữ ký của người lập biểu và được Thủ trưởng cơ quan chuyên môn ký tên, đóng dấu. Vụ trưởng Vụ có chức năng giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện quản lý Nhà nước về thống kê, kiểm kê đất đai ký xác nhận.

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ kết quả kiểm kê đất đai cả nước để Chính phủ xét duyệt và công bố.

5. Kiểm tra kết quả thống kê đất đai

5.1. Nội dung kiểm tra bao gồm nguồn số liệu để thực hiện thống kê; số lượng biểu thống kê; tổng hợp số liệu từ hồ sơ địa chính vào biểu thống kê; tính toán tổng hợp số liệu trong biểu; đánh giá chất lượng báo cáo kết quả thống kê đất đai và tính pháp lý của kết quả thống kê đất đai.

5.2. Người được giao nhiệm vụ thực hiện thống kê đất đai có trách nhiệm tự kiểm tra trong quá trình thực hiện.

5.3 Việc kiểm tra kết quả thống kê đất đai được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm kiểm tra đối với kết quả thống kê đất đai của cấp xã;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm kiểm tra đối với kết quả thống kê đất đai của cấp huyện;

c) Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm kiểm tra đối với kết quả thống kê đất đai của cấp tỉnh;

d) Vụ có chức năng giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện quản lý nhà nước về thống kê, kiểm kê đất

đại chịu trách nhiệm kiểm tra kết quả thống kê đất đai của cả nước;

đ) Cơ quan kiểm tra quy định tại các tiết a, b, c và d của điểm này có trách nhiệm kiểm tra trong quá trình thực hiện thống kê đất đai và kiểm tra đối với kết quả cuối cùng.

5.4. Kết quả thống kê đất đai sau khi đã được kiểm tra và báo cáo lên cấp trên, nếu cấp trên phát hiện có sai sót thì có văn bản yêu cầu kiểm tra, chỉnh sửa; cấp thực hiện thống kê đất đai có trách nhiệm thực hiện việc kiểm tra, chỉnh sửa kết quả thống kê đất đai.

6. Kiểm tra, thẩm định kết quả kiểm kê đất đai

6.1. Nội dung kiểm tra, thẩm định gồm:

a) Mức độ đầy đủ và tính pháp lý của hồ sơ kiểm kê đất đai được quy định cho từng cấp;

b) Tính chính xác của việc xác định diện tích, mục đích sử dụng đất, đối tượng sử dụng, quản lý đất trong các biểu kiểm kê, bản đồ hiện trạng sử dụng đất; đối với cấp xã phải so với hồ sơ địa chính và thực tế sử dụng đất;

c) Việc tính toán, tổng hợp số liệu trong biểu kiểm kê đất đai và sự thống nhất số liệu giữa biểu kiểm kê với báo cáo kết quả và bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Nội dung kiểm tra, nghiệm thu bản đồ hiện trạng sử dụng đất thực hiện theo quy định về quản lý chất lượng các công trình, sản phẩm đo đạc, bản đồ và quản lý đất đai của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

6.2. Người được giao nhiệm vụ thực hiện kiểm kê đất đai có trách nhiệm tự kiểm tra trong quá trình thực hiện.

6.3 Việc kiểm tra, thẩm định kết quả kiểm kê đất đai được thực hiện theo quy định sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, thẩm định kết quả kiểm kê đất đai của cấp xã và ký văn bản thẩm định;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, thẩm định kết quả kiểm kê đất đai của cấp huyện và ký văn bản thẩm định;

c) Vụ trưởng Vụ có chức năng giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện quản lý nhà nước về thống kê, kiểm kê đất đai có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, thẩm định kết quả kiểm kê đất đai của cấp tỉnh, vùng lãnh thổ, cả nước và ký văn bản thẩm định;

d) Cơ quan kiểm tra, thẩm định quy định tại các tiết a, b, c của điểm này có trách nhiệm kiểm tra trong quá trình thực hiện kiểm kê đất đai và kiểm tra, thẩm định đối với kết quả cuối cùng. Kết quả kiểm tra, thẩm định phải lập thành biên bản.

6.4. Nội dung văn bản thẩm định bao gồm:

a) Việc chấp hành các quy định trong quá trình triển khai việc kiểm kê đất đai;

b) Số lượng và chất lượng của biểu kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất; tính thống nhất giữa biểu kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

c) Tính chính xác của việc tính toán các số liệu tổng hợp trong báo cáo kết quả kiểm kê đất đai;

d) Tính pháp lý của biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và báo cáo kết quả kiểm kê.

7. Báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai

Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai quy định tại khoản 6 Mục I của Thông tư này báo cáo theo quy định sau:

7.1. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cấp xã quy định tại điểm 6.1 và điểm 6.2 khoản 6 Mục I của Thông tư này được lập thành hai (02) bộ; một (01) bộ lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã và một (01) bộ gửi lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp.

7.2. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cấp huyện quy định tại điểm 6.3 và điểm 6.4 khoản 6 Mục I của Thông tư này được lập thành hai (02) bộ; một (01) bộ lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và một (01) bộ gửi lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp.

7.3. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cấp tỉnh quy định tại điểm 6.5 và điểm 6.6 khoản 6 Mục I của Thông tư này được lập thành hai (02) bộ; một (01) bộ lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và một (01) bộ gửi lên Bộ Tài nguyên và Môi trường. Bộ kết quả gửi lên Bộ Tài nguyên và Môi trường phải kèm theo bản dạng số của kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của các huyện trực thuộc.

7.4. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của vùng lãnh thổ và cả nước quy định tại điểm 6.5 và điểm 6.6 khoản 6 Mục I của Thông tư này được lập ba (03) bộ; một (01) bộ lưu tại Bộ Tài nguyên và Môi trường, một (01) bộ gửi Tổng cục Thống kê, một (01) bộ báo cáo Chính phủ.

7.5. Ngoài số lượng kết quả thống kê, kiểm kê đất đai được báo cáo theo quy định tại điểm 7.1 và điểm 7.2 khoản này, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các

cấp có trách nhiệm công bố rộng rãi kết quả thống kê, kiểm kê đất đai phục vụ nhu cầu thông tin cho các ngành, các cấp và cộng đồng.

IV. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

1. Trình tự thực hiện thống kê đất đai

1.1. Trong tháng 9 hàng năm, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ra văn bản đôn đốc Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện thống kê đất đai theo đúng quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp cần thực hiện thống kê đất đai theo chuyên đề thì ban hành văn bản hướng dẫn thực hiện.

1.2. Trong tháng 11 hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức, chỉ đạo, đôn đốc việc thực hiện thống kê đất đai tại địa phương; trường hợp có thống kê đất đai theo chuyên đề do Thủ tướng Chính phủ hoặc Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quyết định thì tổ chức triển khai theo văn bản hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường; trường hợp có thống kê đất đai theo chuyên đề phục vụ nhu cầu quản lý của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì ban hành văn bản hướng dẫn và tổ chức chỉ đạo thực hiện.

1.3. Trong tháng 12 hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lập kế hoạch, tổ chức, chỉ đạo thực hiện thống kê đất đai trên địa bàn huyện.

1.4. Từ ngày 01 tháng 01 hàng năm (trừ năm kiểm kê đất đai), Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện thống kê đất đai và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai chậm nhất

vào ngày 15 tháng 01 năm đó; việc thống kê đất đai được thực hiện theo quy định sau:

a) Đối với xã, phường, thị trấn đã hoàn thành việc lập hồ sơ địa chính thì căn cứ vào hồ sơ địa chính (chủ yếu là sổ mục kê đất đai và sổ theo dõi biến động đất đai) và số liệu thống kê đất đai kỳ trước để thu thập và tổng hợp số liệu thống kê;

b) Đối với xã, phường, thị trấn không thuộc trường hợp quy định tại tiết a của điểm này thì căn cứ vào các tài liệu quản lý đất đai hiện có và số liệu thống kê đất đai kỳ trước để thu thập và tổng hợp thống kê;

c) Việc thống kê đất đai của cấp xã được thực hiện trên các Biểu 02-TKĐĐ, Biểu 03-TKĐĐ, Biểu 04-TKĐĐ, Biểu 05a-TKĐĐ, Biểu 08-TKĐĐ và Biểu 09a-TKĐĐ.

1.5. Ngay sau khi nhận được báo cáo kết quả thống kê đất đai của Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thực hiện việc thống kê đất đai của địa phương và nộp báo cáo chậm nhất vào ngày 31 tháng 01 năm đó.

Việc tổng hợp số liệu đất đai của cấp huyện được thực hiện trên máy tính điện tử, kết quả được in ra theo mẫu của các Biểu 02-TKĐĐ, Biểu 03-TKĐĐ, Biểu 04-TKĐĐ, Biểu 06-TKĐĐ, Biểu 07-TKĐĐ, Biểu 08-TKĐĐ và Biểu 09a-TKĐĐ; đồng thời in Biểu 06-TKĐĐ đối với địa bàn từng xã trực thuộc để gửi cho các xã đó.

1.6. Ngay sau khi nhận được báo cáo kết quả thống kê đất đai của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện việc thống kê đất đai của địa phương và nộp báo cáo chậm nhất vào ngày 15 tháng 02 năm đó.

Việc tổng hợp số liệu đất đai của cấp tỉnh được thực hiện trên máy tính điện tử, kết quả được in ra theo mẫu của các

Biểu 02-TKĐĐ, Biểu 03-TKĐĐ, Biểu 04-TKĐĐ, Biểu 06-TKĐĐ, Biểu 07-TKĐĐ, Biểu 08-TKĐĐ và Biểu 09a-TKĐĐ.

1.7. Ngay sau khi nhận được báo cáo kết quả thống kê đất đai của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện việc thống kê đất đai của các vùng lãnh thổ, cả nước và gửi báo cáo chậm nhất vào ngày 15 tháng 3 năm đó.

Việc tổng hợp số liệu đất đai của các vùng lãnh thổ và cả nước được thực hiện trên máy tính điện tử, kết quả được in ra theo mẫu của các Biểu 02-TKĐĐ, Biểu 03-TKĐĐ, Biểu 04-TKĐĐ, Biểu 06-TKĐĐ, Biểu 07-TKĐĐ, Biểu 08-TKĐĐ và Biểu 09a-TKĐĐ.

2. Trình tự thực hiện kiểm kê đất đai

2.1. Vụ trưởng Vụ có chức năng giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện quản lý nhà nước về thống kê, kiểm kê đất có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Trước thời điểm kiểm kê đất đai mười tám (18) tháng phải tổ chức xây dựng kế hoạch kiểm kê đất đai trình Bộ trưởng để trình Chính phủ;

b) Trước thời điểm kiểm kê đất đai chín (09) tháng phải tổ chức xây dựng dự án kiểm kê đất đai trình Bộ trưởng để trình Chính phủ phê duyệt;

c) Trước thời điểm kiểm kê đất đai sáu (06) tháng phải xây dựng các văn bản hướng dẫn, chỉ đạo và tổ chức tập huấn;

d) Trước thời điểm kiểm kê đất đai phải chỉ đạo việc chuẩn bị bản đồ nền của các tỉnh, vùng lãnh thổ và cả nước;

đ) Chỉ đạo, đôn đốc, kiểm tra việc triển khai kiểm kê đất đai của các tỉnh.

2.2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Trước thời điểm kiểm kê đất đai năm (05) tháng phải xây phương án kiểm kê đất đai của các cấp hành chính tại địa phương;

b) Trước thời điểm kiểm kê đất đai ba (03) tháng phải xây dựng các văn bản chỉ đạo, hướng dẫn và tổ chức tập huấn;

c) Trước thời điểm kiểm kê đất đai phải chuẩn bị các biểu mẫu kiểm kê và bản đồ nền của huyện, xã;

d) Chỉ đạo, đôn đốc, kiểm tra việc triển khai kiểm kê đất đai của các đơn vị hành chính trực thuộc.

2.3. Trước thời điểm kiểm kê đất đai một (01) tháng, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lập kế hoạch, tổ chức, chỉ đạo thực hiện kiểm kê đất đai trên địa bàn huyện.

2.4. Trong thời gian một (01) tháng trước thời điểm kiểm kê đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm lập kế hoạch triển khai kiểm kê đất đai trên địa bàn xã.

Từ ngày 01 tháng 01, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện việc kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất và nộp báo cáo chậm nhất vào ngày 30 tháng 4 năm đó; việc kiểm kê đất đai được thực hiện theo quy định sau:

a) Đối với xã, phường, thị trấn đã hoàn thành việc lập hồ sơ địa chính thì căn cứ vào hồ sơ địa chính (chủ yếu là sổ mục kê đất đai) và số liệu kiểm kê kỳ trước, số liệu thống kê của các năm giữa hai kỳ kiểm kê, đối soát với thực địa để thu thập và tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

b) Đối với xã, phường, thị trấn không thuộc trường hợp quy định tại tiết a của điểm này thì căn cứ vào các hồ sơ, tài liệu về quản lý đất đai hiện có, bản đồ hiện trạng sử dụng đất kỳ trước, tài liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tư liệu ảnh hàng không, ảnh viễn thám, các tài liệu bản đồ khác để điều tra, khoanh vẽ, đo diện tích trên bản đồ và số liệu kiểm kê đất đai kỳ trước để thực hiện kiểm kê diện tích đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

c) Việc kiểm kê đất đai của cấp xã được thực hiện trên các Biểu 01-TKĐĐ, Biểu 02-TKĐĐ, Biểu 03-TKĐĐ, Biểu 04-TKĐĐ, Biểu 05b-TKĐĐ, Biểu 08-TKĐĐ, Biểu 09a-TKĐĐ, Biểu 09b-TKĐĐ và Biểu 09c-TKĐĐ.

2.5. Ngay sau khi nhận được báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thực hiện việc tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất trên cơ sở số liệu kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp xã; nộp báo cáo lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp chậm nhất vào ngày 30 tháng 6 năm đó.

Việc tổng hợp số liệu đất đai của cấp huyện được thực hiện trên máy tính điện tử, kết quả được in ra theo mẫu của các Biểu 01-TKĐĐ, Biểu 02-TKĐĐ, Biểu 03-TKĐĐ, Biểu 04-TKĐĐ, Biểu 06-TKĐĐ, Biểu 07-TKĐĐ, Biểu 08-TKĐĐ, Biểu 09a-TKĐĐ; Biểu 09b-TKĐĐ và Biểu 09c-TKĐĐ; đồng thời in Biểu 06-TKĐĐ đối với địa bàn từng xã trực thuộc để gửi cho các xã đó.

2.6. Ngay sau khi nhận được báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có

trách nhiệm thực hiện việc tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất trên cơ sở số liệu kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp huyện; nộp báo cáo về Bộ Tài nguyên và Môi trường chậm nhất vào ngày 15 tháng 8 năm đó.

Việc tổng hợp số liệu đất đai của cấp tỉnh được thực hiện trên máy tính điện tử, kết quả được in ra theo mẫu của các Biểu 01-TKĐĐ, Biểu 02-TKĐĐ, Biểu 03-TKĐĐ, Biểu 04-TKĐĐ, Biểu 06-TKĐĐ, Biểu 07-TKĐĐ, Biểu 08-TKĐĐ, Biểu 09a-TKĐĐ; Biểu 09b-TKĐĐ và Biểu 09c-TKĐĐ.

2.7. Ngay sau khi nhận được báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện việc tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các vùng lãnh thổ và cả nước; xây dựng báo cáo trình Thủ tướng Chính phủ chậm nhất vào ngày 31 tháng 10 năm đó.

Việc tổng hợp số liệu đất đai của các vùng lãnh thổ và cả nước được thực hiện trên máy tính điện tử, kết quả được in ra theo mẫu của các Biểu 01-TKĐĐ, Biểu 02-TKĐĐ, Biểu 03-TKĐĐ, Biểu 04-TKĐĐ, Biểu 06-TKĐĐ, Biểu 07-TKĐĐ, Biểu 08-TKĐĐ, Biểu 09a-TKĐĐ; Biểu 09b-TKĐĐ và Biểu 09c-TKĐĐ.

V. TRÁCH NHIỆM THỰC HIỆN VÀ HIỆU LỰC THI HÀNH

1. Trách nhiệm thực hiện

1.1. Ủy ban nhân dân các cấp; Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ban, ngành có liên quan của cấp tỉnh; Phòng Tài nguyên và Môi trường và các phòng, ban khác có liên quan của cấp huyện; cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn và người sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện Thông tư này.

1.2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm phổ biến Thông tư này đến Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và các sở, ban, ngành trực thuộc.

1.3. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm phổ biến Thông tư này đến Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các phòng, ban trực thuộc.

1.4. Vụ trưởng Vụ có chức năng giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện quản lý nhà nước về thống kê, kiểm kê đất đai có trách nhiệm giúp Bộ trưởng chỉ đạo, hướng dẫn và tổ chức thực hiện Thông tư này.

2. Hiệu lực thi hành

2.1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau mười lăm (15) ngày kể từ ngày đăng Công báo.

2.2. Thông tư này thay thế Quyết định 375 QĐ/ĐC ngày 16 tháng 5 năm 1995 về chế độ thống kê, kiểm kê đất đai, chế độ xây dựng và chỉnh lý bản đồ hiện trạng sử dụng đất và Quyết định số 254/2001/QĐ-TCĐC ngày 02 tháng 8 năm 2001 về việc sửa đổi Quyết định 375 QĐ/ĐC của Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính.

2.3. Trong quá trình thực hiện Thông tư này nếu có vướng mắc thì phản ánh kịp thời về Bộ Tài nguyên và Môi trường để giải quyết.

BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
MAI ÁI TRỰC

5. THÔNG TƯ SỐ 29/2004/TT-BTNMT NGÀY 01-11-2004 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính

Căn cứ Luật đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính như sau:

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1.1. Thông tư này hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; quy định mẫu văn bản áp dụng trong việc thực hiện các thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai.

Mẫu các văn bản, hợp đồng dân sự giữa các bên tham gia thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo

lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất được quy định trong Thông tư liên tịch giữa Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc chứng nhận của Công chứng nhà nước và chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn khi thực hiện các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất.

1.2. Đối tượng áp dụng của Thông tư này gồm Ủy ban nhân dân các cấp; Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Nội dung hồ sơ địa chính

2.1. Hồ sơ địa chính gồm bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai.

2.2. Bản đồ địa chính là bản đồ về các thửa đất, được lập để mô tả các yếu tố tự nhiên của thửa đất và các yếu tố địa hình có liên quan đến sử dụng đất:

Nội dung bản đồ địa chính gồm các thông tin về thửa đất gồm vị trí, kích thước, hình thể, số thứ tự, diện tích, mục đích sử dụng đất; về hệ thống thủy văn gồm sông, ngòi, kênh, rạch, suối; về hệ thống thủy lợi gồm hệ thống dẫn nước, đê, đập, cống; về đường giao thông gồm đường bộ, đường sắt, cầu; về khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín; về mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, mốc giới và chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, mốc giới và ranh giới hành lang bảo vệ an toàn công trình; về điểm tọa độ địa chính, địa danh và các ghi chú thuyết minh.

Trường hợp thửa đất quá nhỏ hoặc cần xác định rõ ranh giới thửa đất thì lập sơ đồ thửa đất kèm theo bản đồ địa chính

để thể hiện chính xác hơn về ranh giới thửa đất, hình dạng, kích thước, chiều dài cạnh thửa, tọa độ đỉnh thửa, diện tích chiếm đất của tài sản gắn liền với đất, địa giới hành chính, chỉ giới quy hoạch, ranh giới hành lang bảo vệ an toàn công trình.

2.3. Sổ địa chính là sổ ghi về người sử dụng đất, các thửa đất của người đó đang sử dụng và tình trạng sử dụng đất của người đó. Sổ địa chính được lập để quản lý việc sử dụng đất của người sử dụng đất và để tra cứu thông tin đất đai có liên quan đến từng người sử dụng đất.

Nội dung sổ địa chính bao gồm:

a) Người sử dụng đất gồm tên, địa chỉ và thông tin về chứng minh nhân dân, hộ chiếu, hộ khẩu, quyết định thành lập tổ chức, giấy đăng ký kinh doanh của tổ chức kinh tế, giấy phép đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài;

b) Các thửa đất mà người sử dụng đất sử dụng gồm mã thửa, diện tích, hình thức sử dụng đất (sử dụng riêng hoặc sử dụng chung), mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, nguồn gốc sử dụng, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;

c) Ghi chú về thửa đất và quyền sử dụng đất gồm giá đất, tài sản gắn liền với đất (nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây lâu năm, rừng cây), nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện, tình trạng đo đạc lập bản đồ địa chính, những hạn chế về quyền sử dụng đất (thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch sử dụng đất nhưng chưa có quyết định thu hồi, thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, thuộc địa bàn có quy định hạn chế diện tích xây dựng);

d) Những biến động về sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất gồm những thay đổi về thửa đất, về người sử dụng,

về chế độ sử dụng đất, về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.4. Sổ mục kê đất đai là sổ ghi về thửa đất, về đối tượng chiếm đất nhưng không có ranh giới khép kín trên tờ bản đồ và các thông tin có liên quan đến quá trình sử dụng đất. Sổ mục kê đất đai được lập để quản lý thửa đất, tra cứu thông tin về thửa đất và phục vụ thống kê, kiểm kê đất đai. Nội dung sổ mục kê đất đai bao gồm:

a) Thửa đất gồm số thứ tự thửa, tên người sử dụng đất hoặc người được giao đất để quản lý, diện tích, mục đích sử dụng đất và những ghi chú về thửa đất (khi thửa đất thay đổi, giao để quản lý, chưa giao, chưa cho thuê, đất công ích, v.v.);

b) Đối tượng có chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất hoặc có hành lang bảo vệ an toàn như đường giao thông; hệ thống thủy lợi (dẫn nước phục vụ cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước, đê, đập); công trình khác theo tuyến; sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thủy văn khác theo tuyến; khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín trên bản đồ gồm tên đối tượng, diện tích trên tờ bản đồ; trường hợp đối tượng không có tên thì phải đặt tên hoặc ghi ký hiệu trong quá trình đo đạc lập bản đồ địa chính.

2.5. Sổ theo dõi biến động đất đai là sổ để ghi những biến động về sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất. Nội dung sổ theo dõi biến động đất đai gồm tên và địa chỉ của người đăng ký biến động, thời điểm đăng ký biến động, số thứ tự thửa đất có biến động, nội dung biến động về sử dụng đất trong quá trình sử dụng (thay đổi về thửa đất, về người sử dụng, về chế độ sử dụng đất, về quyền của người sử dụng đất, về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

3. Thừa đất

3.1. Thừa đất là đối tượng chủ yếu trong quản lý đất đai, được thể hiện cụ thể trong hồ sơ địa chính.

3.2. Thừa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ địa chính; ranh giới thừa đất được xác định như sau:

a) Ranh giới thừa đất trên thực địa được xác định bằng các cạnh thừa là đường nối giữa các mốc giới tại các đỉnh thừa liên kề; mốc giới trên thực địa được xác định bởi các dấu mốc, cọc mốc;

b) Ranh giới thừa đất mô tả trên hồ sơ địa chính được xác định bằng các cạnh thừa là đường ranh giới tự nhiên hoặc đường nối giữa các địa vật cố định.

3.3. Thừa đất được xác lập như sau:

a) Thừa đất đã được hình thành trong quá trình sử dụng đất mà người sử dụng đất đang sử dụng;

b) Thừa đất được hình thành khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

c) Thừa đất được hình thành khi hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất (gọi là hợp thửa) hoặc tách một thửa đất thành nhiều thửa đất (gọi là tách thửa) do yêu cầu của quản lý hoặc nhu cầu của người sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

3.4. Mã thửa đất (MT) được xác định duy nhất đối với mỗi thửa đất, là một bộ gồm ba (03) số được đặt liên tiếp nhau có dấu chấm (.) ngăn cách ($MT=MX.SB.ST$); trong đó số thứ nhất là mã số đơn vị hành chính cấp xã (MX) theo quy định tại

Quyết định số 124/2004/QĐ-TTg ngày 08 tháng 7 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành bảng danh mục và mã số các đơn vị hành chính Việt Nam, số thứ hai (SB) là số thứ tự tờ bản đồ địa chính (có thửa đất) của xã, phường, thị trấn được đánh số liên tiếp từ số 01 trở đi theo nguyên tắc từ tỷ lệ nhỏ đến tỷ lệ lớn và từ trái sang phải, từ trên xuống dưới đối với các bản đồ có cùng tỷ lệ, số thứ ba (ST) là số thứ tự thửa đất trên tờ bản đồ địa chính được đánh số liên tiếp từ số 1 trở đi theo nguyên tắc từ trái sang phải, từ trên xuống dưới.

Khi có thửa đất mới do lập thửa từ đất chưa sử dụng, lập thửa từ đất do Nhà nước thu hồi, từ tách thửa hoặc hợp thửa thì số thứ tự thửa đất mới (ST) được xác định bằng các số tự nhiên tiếp theo số tự nhiên lớn nhất đã và đang sử dụng làm số thứ tự thửa đất.

3.5. Ranh giới thửa đất được thể hiện trên bản đồ địa chính.

Trường hợp ranh giới thửa đất là đường ranh giới tự nhiên có độ rộng mà không thuộc thửa đất thì phải ghi rõ độ rộng của đường ranh giới đó.

3.6. Ranh giới thửa đất được xác định khi lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định như sau:

a) Trường hợp thửa đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà trong đó ghi rõ tình trạng ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liền kề thì cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm xác định ranh giới

thửa đất đúng như trong giấy tờ về quyền sử dụng đất đã có và trích sao hồ sơ gửi cho người sử dụng đất và những người sử dụng đất liên kế biết. Sau mười ngày kể từ ngày nhận được trích sao hồ sơ, nếu người nhận không có đơn tranh chấp về ranh giới thửa đất thì đường ranh giới thửa đất trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đã có là căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp thửa đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai hoặc có một trong các loại giấy tờ đó nhưng không ghi rõ tình trạng ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liên kế thì khi đo vẽ bản đồ địa chính, đơn vị đo đạc dựa vào tình hình sử dụng đất cụ thể, ý kiến của những người sử dụng đất liên kế để xác định ranh giới thửa đất, lập bản mô tả về ranh giới thửa đất và gửi cho những người sử dụng đất có chung ranh giới thửa đất. Sau mười ngày kể từ ngày nhận được bản mô tả, nếu người nhận được bản mô tả không có đơn tranh chấp về ranh giới thửa đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo đường ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liên kế như đã xác định trên bản mô tả.

c) Các cơ quan có trách nhiệm lập hồ sơ địa chính và giải quyết thủ tục hành chính về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được buộc người làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lấy xác nhận của người sử dụng đất liên kế. Trong trường hợp người sử dụng đất của các thửa đất liên kế vắng mặt dài ngày thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thông báo ba lần trong thời gian không quá mười ngày trên phương tiện thông tin đại chúng của

Trung ương và địa phương về việc xác định ranh giới chung của các thửa đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau một tháng kể từ ngày thông báo cuối cùng, nếu không có đơn tranh chấp của người sử dụng đất liên kế thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo trích sao hồ sơ hoặc bản mô tả ranh giới đã lập.

d) Mọi trường hợp có đơn tranh chấp về đất đai thì phải giải quyết xong tranh chấp đó theo quy định của pháp luật về đất đai trước khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo kết quả giải quyết tranh chấp đó.

3.7. Mục đích sử dụng thửa đất

a) Mục đích sử dụng đất được xác định và sử dụng thống nhất trong cả nước bao gồm tên gọi, mã (ký hiệu), giải thích cách xác định. Phân loại mục đích sử dụng đất và giải thích cách xác định mục đích sử dụng đất được hướng dẫn cụ thể tại Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

b) Mục đích sử dụng đất được ghi theo tên gọi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi theo mã trong sổ địa chính bao gồm:

- Mục đích sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp gồm:
 - + "LUA" là đất trồng lúa;
 - + "COC" là đất cỏ dùng vào chăn nuôi;
 - + "HNK" là đất trồng cây hàng năm khác;

- + "CLN" là đất trồng cây lâu năm;
- + "RSX" là đất rừng sản xuất;
- + "RPH" là đất rừng phòng hộ;
- + "RDD" là đất rừng đặc dụng;
- + "NTS" là đất nuôi trồng thủy sản;
- + "LMU" là đất làm muối;
- + "NKH" là đất nông nghiệp khác;
- Mục đích sử dụng thuộc nhóm đất phi nông nghiệp gồm:
- + "ONT" là đất ở tại nông thôn;
- + "ODT" là đất ở tại đô thị;
- + "TS0" là đất trụ sở cơ quan;
- + "TS1" là đất trụ sở khác;
- + "SN0" là đất công trình sự nghiệp không kinh doanh;
- + "SN1" đất công trình sự nghiệp có kinh doanh;
- + "QPH" là đất quốc phòng;
- + "ANI" là đất an ninh;
- + "SKK" là đất khu công nghiệp;
- + "SKC" là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh;
- + "SKS" là đất cho hoạt động khoáng sản;
- + "SKX" là đất sản xuất vật liệu, gốm sứ;
- + "GT0" là đất giao thông không kinh doanh;
- + "GT1" là đất giao thông có kinh doanh;
- + "TL0" là đất thủy lợi không kinh doanh;
- + "TL1" là đất thủy lợi có kinh doanh;

+ "NT0" là đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông không kinh doanh;

+ "NT1" là đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông có kinh doanh;

+ "VH0" là đất cơ sở văn hóa không kinh doanh;

+ "VH1" là đất cơ sở văn hóa có kinh doanh;

+ "YT0" là đất cơ sở y tế không kinh doanh;

+ "YT1" là đất cơ sở y tế có kinh doanh;

+ "GD0" là đất cơ sở giáo dục - đào tạo không kinh doanh;

+ "GD1" là đất cơ sở giáo dục - đào tạo có kinh doanh;

+ "TT0" là đất cơ sở thể dục - thể thao không kinh doanh;

+ "TT1" là đất cơ sở thể dục - thể thao có kinh doanh;

+ "CH0" là đất chợ được giao không thu tiền;

+ "CH1" là đất chợ khác;

+ "LDT" là đất có di tích, danh thắng;

+ "RAC" là đất bãi thải, xử lý chất thải;

+ "TON" là đất tôn giáo;

+ "TIN" là đất tín ngưỡng;

+ "NTD" là đất nghĩa trang, nghĩa địa;

+ "MNC" là đất có mặt nước chuyên dùng;

+ "CTN" là đất cơ sở tư nhân không kinh doanh;

+ "NTT" là đất làm nhà tạm, lán trại;

+ "DND" là đất cơ sở dịch vụ nông nghiệp tại đô thị;

c) Mục đích sử dụng đất ghi trong sổ mục kê đất đai gồm mục đích sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đã cấp, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, mục đích sử dụng đất theo chỉ tiêu kiểm kê đất đai, mục đích sử dụng đất chi tiết theo yêu cầu của từng địa phương.

Mục đích sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được ghi bằng mã quy định tại tiết a điểm này.

Mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt được ghi bằng mã quy định tại Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Mục đích sử dụng đất theo chỉ tiêu kiểm kê đất đai được ghi như sau:

- Mục đích sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp gồm:
 - + “LUC” là đất chuyên trồng lúa nước;
 - + “LUK” là đất trồng lúa nước còn lại;
 - + “LUN” là đất trồng lúa nương;
 - + “COT” là đất trồng cỏ;
 - + “CON” là đất cỏ tự nhiên có cải tạo;
 - + “BHK” là đất bằng trồng cây hàng năm khác;
 - + “NHK” là đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác;
 - + “LNC” là đất trồng cây công nghiệp lâu năm;
 - + “LNQ” là đất trồng cây ăn quả lâu năm;
 - + “LNK” là đất trồng cây lâu năm khác;
 - + “RSN” là đất có rừng tự nhiên sản xuất;

- + "RST" là đất có rừng trồng sản xuất;
- + "RSK" là đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất;
- + "RSM" là đất trồng rừng sản xuất;
- + "RPN" là đất có rừng tự nhiên phòng hộ;
- + "RPT" là đất có rừng trồng phòng hộ;
- + "RPK" là đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ;
- + "RPM" là đất trồng rừng phòng hộ;
- + "RDN" là đất có rừng tự nhiên đặc dụng;
- + "RDT" là đất có rừng trồng đặc dụng;
- + "RDK" là đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng;
- + "RDM" là đất trồng rừng đặc dụng;
- + "TSL" là đất nuôi trồng thủy sản nước lợ, mặn;
- + "TSN" là đất chuyên nuôi trồng thủy sản nước ngọt;
- + "LMU" là đất làm muối;
- + "NKH" là đất nông nghiệp khác;

- Mục đích sử dụng thuộc nhóm đất phi nông nghiệp được ghi bằng mã quy định tại tiết a điểm này và có thêm:

- + "SON" là đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối;
- Loại đất thuộc nhóm đất chưa sử dụng gồm:
 - + "BCS" là đất bằng chưa sử dụng;
 - + "DCS" là đất đồi núi chưa sử dụng;
 - + "NCS" là núi đá không có rừng cây.

3.8. Nguồn gốc sử dụng thửa đất

Nguồn gốc sử dụng đất của thửa đất được xác định bằng tên gọi (mô tả nguồn gốc của thửa đất mà người sử dụng đất được quyền sử dụng). Nguồn gốc sử dụng đất được ghi bằng mã (ký hiệu) trên hồ sơ địa chính bao gồm:

a) Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu mà Nhà nước đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thì ghi như sau:

- "DG-KTT" đối với trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

- "DG-CTT" đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

- "DT-TML" đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần;

- "DT-THN" đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm;

b) Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu mà Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất nhưng trước đó không có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì căn cứ vào mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất được Nhà nước công nhận để xác định nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai như được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và ghi:

- "CN-KTT" đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng;

- "CN-CTT" đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng;

- "CN-TML" đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần;

- "CN-THN" đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm;

c) Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đối với thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguồn gốc sử dụng đất được ghi như ghi trên giấy chứng nhận đã cấp lần đầu, sau đó ghi ký hiệu hoa thị (*) và ghi tiếp theo:

- "NCD" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ chuyển đổi quyền sử dụng đất;

- "NCN" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- "NTK" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ thừa kế quyền sử dụng đất;

- "NTC" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ tặng cho quyền sử dụng đất;

- "NGV" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới;

- "NSC" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ chia tách quyền sử dụng chung của hộ gia đình hoặc của nhóm người sử dụng chung thửa đất theo thoả thuận phù hợp với pháp luật hoặc theo quy định của pháp luật;

- "NTA" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của toà án nhân dân;

- "NCA" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan thi hành án;

- "NHT" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hoà giải thành đối với tranh chấp đất đai;

- "NQT" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết tranh chấp đất đai;

- "NQK" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại về đất đai;

- "NQC" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết tố cáo về đất đai;

- "NTL" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất do chia tách, sáp nhập tổ chức;

- "NTB" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh để xử lý nợ;

- "NDG" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Trường hợp thuê, thuê lại quyền sử dụng đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp bao gồm cả trường hợp thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hoặc để xây dựng nhà xưởng, cơ sở dịch vụ công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao trong khu công nghệ cao; thuê, thuê lại quyền sử dụng đất trong khu phi thuế quan và khu công nghiệp, khu giải trí đặc biệt, khu du lịch trong khu thuế quan của khu kinh tế (gọi chung là khu công nghiệp) thì ghi "DT-KCN";

đ) Trường hợp sở hữu căn hộ nhà chung cư thì ghi "SH-NCC".

4. Các đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất

4.1. Các đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất bao gồm đất xây dựng đường giao thông, đất xây dựng hệ

thống thuỷ lợi theo tuyến, đất xây dựng các công trình khác theo tuyến, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thuỷ văn khác theo tuyến, đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín trên tờ bản đồ.

4.2. Ranh giới sử dụng đất xây dựng đường giao thông, xây dựng hệ thống thuỷ lợi theo tuyến, xây dựng các công trình theo tuyến khác được xác định theo chân mái đắp hoặc theo đỉnh mái đào của công trình.

Trường hợp đường giao thông, hệ thống thuỷ lợi theo tuyến, các công trình khác theo tuyến không có mái đắp hoặc mái đào thì xác định theo chỉ giới xây dựng công trình.

4.3. Ranh giới đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối được xác định theo đường mép nước của mực nước trung bình.

4.4. Ranh giới đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín trên tờ bản đồ được xác định bằng ranh giới giữa đất chưa sử dụng và các thửa đất đã xác định mục đích sử dụng.

5. Nguyên tắc lập hồ sơ địa chính

5.1. Hồ sơ địa chính được lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

5.2. Việc lập và chỉnh lý hồ sơ địa chính thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục hành chính quy định tại Chương XI của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

5.3. Hồ sơ địa chính phải bảo đảm tính thống nhất giữa bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai; thống nhất giữa bản gốc và các bản sao; thống nhất giữa hồ sơ địa chính với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất.

II. MẪU HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH VÀ CÁC VĂN BẢN ÁP DỤNG TRONG VIỆC THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

1. Mẫu hồ sơ địa chính *

1.1. Mẫu sổ sách ban hành kèm theo Thông tư này gồm có:

- a) Sổ địa chính theo Mẫu số 01/ĐK;
- b) Sổ mục kê đất đai theo Mẫu số 02/ĐK;
- c) Sổ theo dõi biến động đất đai theo Mẫu số 03/ĐK.

1.2. Mẫu bản đồ địa chính được quy định tại quy phạm thành lập bản đồ địa chính do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

2. Mẫu văn bản áp dụng trong việc thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất

2.1. Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu ban hành kèm theo Thông tư này gồm có:

a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 04/ĐK;

b) Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 05/ĐK; Danh sách công khai các trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 06/ĐK;

c) Phiếu chuyển thông tin số liệu địa chính cho cơ quan thuế theo Mẫu số 07/ĐK;

* Không in các mẫu biểu

d) Tờ trình Ủy ban nhân dân về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 08/ĐK;

đ) Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 09/ĐK.

2.2. Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất ban hành kèm theo Thông tư này gồm có:

a) Đơn xin chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Mẫu số 10/ĐK;

b) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép theo Mẫu số 11/ĐK; Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép theo Mẫu số 12/ĐK;

c) Đơn xin gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 13/ĐK;

d) Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất đối với trường hợp đổi tên, giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên, thay đổi về quyền, thay đổi về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo Mẫu số 14/ĐK;

đ) Đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 15/ĐK;

e) Đơn xin đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất theo pháp luật đối với trường hợp người thừa kế duy nhất theo Mẫu số 16/ĐK;

g) Đơn xin tách một thửa đất thành nhiều thửa đất hoặc hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất theo Mẫu số 17/ĐK;

h) Thông báo về việc cấp, chỉnh lý, cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 18/ĐK;

i) Trích sao nội dung đã chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính được lập theo Mẫu số 19/ĐK.

3. Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, thu hồi đất

Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, thu hồi đất ban hành kèm theo Thông tư này gồm có:

3.1. Đơn xin giao đất, thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân và giao đất có rừng cho cộng đồng dân cư theo Mẫu số 01/ĐĐ; Đơn xin giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân theo Mẫu số 02/ĐĐ;

3.2. Đơn xin giao đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo Mẫu số 03/ĐĐ; Đơn xin thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo Mẫu số 04/ĐĐ; Đơn xin giao đất, thuê đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế theo Mẫu số 05/ĐĐ;

3.3. Quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân theo Mẫu số 06/ĐĐ; Quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân theo Mẫu số 07/ĐĐ;

3.4. Quyết định giao đất của Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế theo Mẫu số 08/ĐĐ; Quyết định cho thuê đất của Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế theo Mẫu số 09/ĐĐ;

3.5. Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Ủy ban nhân dân quyết định cho thuê đất và trường hợp thuê đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao theo Mẫu số 10/ĐĐ;

3.6. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 11/ĐĐ;

3.7. Quyết định cho phép gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 12/ĐĐ;

3.8. Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân theo Mẫu số 13/ĐĐ.

4. Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc cung cấp, báo cáo thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính

4.1. Phiếu yêu cầu thông tin đất đai theo Mẫu số 01/TTĐĐ.

4.2. Hợp đồng cung cấp thông tin đất đai theo Mẫu số 02/TTĐĐ.

4.3. Tổng hợp kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo Mẫu số 03/TTĐĐ.

4.4. Tổng hợp kết quả cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 04/TTĐĐ.

4.5. Tổng hợp kết quả lập hồ sơ địa chính theo Mẫu số 05/TTĐĐ.

4.6. Tổng hợp kết quả thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất theo Mẫu số 06/TTĐĐ.

III. LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

1. Bản đồ địa chính

1.1. Bản đồ địa chính được lập trước khi tổ chức việc đăng ký quyền sử dụng đất và hoàn thành sau khi được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận.

Ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng của thửa đất thể hiện trên bản đồ địa chính được xác định theo hiện trạng sử

dụng đất. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đất có thay đổi thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường phải chỉnh sửa bản đồ địa chính thống nhất với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.2. Trường hợp lập bản đồ địa chính sau khi đã tổ chức đăng ký quyền sử dụng đất thì ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đất của thửa đất thể hiện trên bản đồ địa chính được xác định như sau:

a) Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xác định theo quyết định giao đất, cho thuê đất;

c) Trường hợp không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

1.3. Đối với đất xây dựng đường giao thông, đất xây dựng hệ thống thủy lợi theo tuyến, đất xây dựng các công trình khác theo tuyến, đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín thì phải thể hiện đường ranh giới sử dụng đất trên bản đồ địa chính theo quy định tại điểm 4.2 và điểm 4.4 khoản 4 Mục I của Thông tư này.

Đối với sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thủy văn khác theo tuyến thì phải thể hiện trên bản đồ địa chính đường mép nước của mực nước trung bình và đường mép bờ cao nhất.

1.4. Quy định chi tiết việc thể hiện trên bản đồ địa chính đối với thửa đất; đất xây dựng đường giao thông; đất xây dựng

hệ thống thuỷ lợi theo tuyến; đất xây dựng các công trình khác theo tuyến; đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối; mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp; mốc giới và đường ranh giới hành lang bảo vệ an toàn công trình; chỉ giới quy hoạch sử dụng đất; điểm toạ độ địa chính; địa danh và các ghi chú thuyết minh thực hiện theo tiêu chuẩn kỹ thuật quy định tại quy phạm thành lập bản đồ địa chính và ký hiệu bản đồ địa chính do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

1.5. Những nơi chưa có điều kiện lập bản đồ địa chính trước khi tổ chức đăng ký quyền sử dụng đất thì được phép sử dụng các loại bản đồ, sơ đồ hiện có hoặc trích đo địa chính thửa đất để thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải có kế hoạch triển khai việc lập bản đồ địa chính sau khi hoàn thành việc đăng ký quyền sử dụng đất.

1.6. Bản đồ địa chính được chỉnh lý khi có thay đổi mã thửa đất, tạo thửa đất mới, thửa đất bị sạt lở tự nhiên làm thay đổi ranh giới thửa, có thay đổi mục đích sử dụng đất; đường giao thông, công trình thuỷ lợi theo tuyến, công trình khác theo tuyến, khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín, sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thuỷ văn khác theo tuyến được tạo lập mới hoặc có thay đổi về ranh giới; có thay đổi về mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, về mốc giới và ranh giới hành lang an toàn công trình, về chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, về địa danh và các ghi chú thuyết minh trên bản đồ;

2. Sổ mục kê đất đai

2.1. Sổ mục kê đất đai được lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn trong quá trình đo vẽ bản đồ địa chính. Thông tin thửa đất ghi trên sổ phải phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có thay đổi nội dung thông tin thửa đất so với hiện trạng khi đo vẽ bản đồ địa chính thì phải được chỉnh sửa cho thống nhất với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Sổ mục kê đất đai dạng bảng gồm 200 trang, được lập chung cho các tờ bản đồ địa chính theo trình tự thời gian lập bản đồ. Kích thước sổ là 297mm x 420mm. Thông tin trên mỗi tờ bản đồ được ghi vào một phần gồm các trang liên tục trong sổ. Khi ghi hết sổ thì lập quyển tiếp theo để ghi cho các tờ bản đồ còn lại và phải bảo đảm nguyên tắc thông tin của mỗi tờ bản đồ được ghi trọn trong một quyển. Đối với mỗi phần, các trang đầu được sử dụng để ghi thông tin về thửa đất theo số thứ tự thửa, tiếp theo để cách số lượng trang bằng một phần ba ($1/3$) số trang đã vào sổ cho tờ bản đồ đó rồi ghi thông tin về các công trình theo tuyến, các đối tượng thủy văn theo tuyến, các khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín trên tờ bản đồ.

2.3. Trường hợp trích đo địa chính thửa đất hoặc sử dụng sơ đồ, bản đồ không phải là bản đồ địa chính thì lập riêng sổ mục kê đất đai để ghi thông tin về thửa đất theo tờ trích đo địa chính, sơ đồ, bản đồ đó; thứ tự ghi vào sổ theo thứ tự số hiệu của tờ trích đo, số hiệu tờ bản đồ, sơ đồ; số hiệu của tờ trích đo được ghi vào cột "Số thứ tự thửa đất", ghi số "00" vào cột "Số thứ tự tờ bản đồ", ghi "Trích đo địa chính" vào cột "Ghi chú". Nội dung thông tin về thửa đất và thông tin về các công trình

theo tuyến và các đối tượng thủy văn theo tuyến được ghi như quy định đối với bản đồ địa chính.

2.4. Việc lập, chỉnh lý sổ mục kê đất đai từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành được quy định như sau:

a) Trường hợp sổ mục kê đất đai đã lập theo bản đồ địa chính trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng để chỉnh lý biến động về sử dụng đất đối với những thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp đã lập sổ mục kê đất đai theo bản đồ địa chính nhưng chưa thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lập lại sổ mục kê đất đai theo quy định tại Thông tư này.

c) Đối với những nơi đã lập sổ mục kê đất đai mà chưa có bản đồ địa chính thì khi đo vẽ bản đồ địa chính phải lập lại sổ mục kê đất đai.

2.5. Yêu cầu đối với thông tin ghi trong sổ mục kê đất đai dạng bảng như sau:

a) Số thứ tự thửa đất được đánh số theo nguyên tắc quy định tại điểm 3.4 khoản 3 Mục I của Thông tư này và ghi vào sổ theo thứ tự tăng dần từ thửa số 1 đến thửa cuối cùng trên tờ bản đồ địa chính.

Các đối tượng có chiếm đất nhưng không tạo thửa đất được ghi theo từng loại đối tượng với thứ tự tăng dần từ đối tượng thứ nhất đến đối tượng cuối cùng trên tờ bản đồ địa chính, cụ thể như sau:

- Đường giao thông: D1, D2, D3, ...;

- Hệ thống thủy lợi dẫn nước phục vụ cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước theo tuyến: T1, T2, T3, ...;

- Các công trình khác theo tuyến: K1, K2, K3, ...;

- Sông, ngòi, kênh, rạch, suối: S1, S2, S3, ...;

- Khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín trên tờ bản đồ: C1, C2, C3, ...

Trong quá trình sử dụng đất, các thửa đất mới, đường giao thông mới, hệ thống thuỷ lợi, công trình khác theo tuyến mới được hình thành được ghi số thứ tự tiếp theo vào các dòng kế tiếp trên trang sổ của tờ bản đồ địa chính đó.

b) Tên người sử dụng đất, người được giao đất để quản lý được ghi theo họ và tên đối với cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, chủ hộ gia đình sử dụng đất; ghi tên tổ chức sử dụng đất hoặc được giao đất để quản lý theo quyết định thành lập, giấy phép đầu tư, giấy phép kinh doanh, điều ước quốc tế hoặc thoả thuận ngoại giao; ghi tên Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất được giao để sử dụng, đất được giao để quản lý; ghi tên thường gọi của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất; ghi tên nhà chung cư đối với đất xây dựng nhà chung cư; bỏ trống đối với đất chưa giao, chưa cho thuê; trường hợp đất sử dụng chung thì ghi tên tất cả mọi người sử dụng đất, trừ trường hợp nhà chung cư.

Ghi tên tổ chức được giao để quản lý đối với đường giao thông, tên công trình thuỷ lợi theo tuyến, tên các công trình khác theo tuyến, tên sông, ngòi, kênh, rạch, suối, tên khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới khép kín đối với các đối tượng chiếm đất nhưng không hình thành thửa đất (tên các đối tượng được ghi vào mục ghi chú).

c) Loại đối tượng sử dụng, quản lý đất được ghi bằng mã (ký hiệu) gồm: "GDC" là hộ gia đình, cá nhân, "UBS" là ủy ban

nhân dân cấp xã, "TKT" là tổ chức kinh tế trong nước, "TKH" là tổ chức khác trong nước (bao gồm cả cơ sở tôn giáo), "TLD" là doanh nghiệp liên doanh với nước ngoài, "TVN" là doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài, "TNG" là tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; "TVD" là doanh nghiệp của người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, "CDS" là cộng đồng dân cư; loại đối tượng được Nhà nước giao đất để quản lý được ghi bằng ký hiệu gồm: "UBQ" là ủy ban nhân dân cấp xã, "TPQ" là Tổ chức phát triển quý đất, "TKQ" là tổ chức khác, "CDQ" là cộng đồng dân cư.

d) Diện tích được ghi theo diện tích thửa đất bao gồm cả phần sử dụng chung và sử dụng riêng. Đối với thửa đất có vườn, ao gắn với đất ở trong khu dân cư mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích toàn bộ thửa đất thì phải ghi riêng diện tích đất ở được công nhận.

Đối với đường giao thông, hệ thống thủy lợi theo tuyến, các công trình khác theo tuyến, khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín, sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thủy văn khác theo tuyến thì ghi diện tích của phần đối tượng trên tờ bản đồ.

đ) Mục đích sử dụng đất được ghi theo mã quy định tại tiết c điểm 3.7 khoản 3 Mục I của Thông tư này.

Trường hợp thửa đất có mục đích sử dụng chính được kết hợp với các mục đích phụ khác thì ghi vào sổ mục kê đất đai mục đích sử dụng chính và ghi chú về một số mục đích sử dụng phụ có ý nghĩa kinh tế, xã hội. Đối với thửa đất có vườn, ao gắn với nhà ở trong khu dân cư mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích toàn thửa đất thì ghi cả mục đích sử dụng là

đất ở và mục đích sử dụng của phần còn lại thuộc nhóm đất nông nghiệp phù hợp với hiện trạng.

e) Sổ mục kê đất đai được chỉnh lý theo những biến động về sử dụng đất. Khi ranh giới thửa đất không bị thay đổi mà có thay đổi về số thứ tự, diện tích, mục đích sử dụng đất thì các thay đổi đó được chỉnh lý vào phần ghi chú của thửa đất. Khi thửa đất có thay đổi ranh giới, tách thửa, hợp thửa thì thửa đất cũ bị xoá bỏ và bổ sung thửa đất mới vào trang sổ của tờ bản đồ đó.

Trường hợp các đối tượng chiếm đất mà không hình thành thửa đất như đường giao thông, hệ thống thuỷ lợi, các công trình khác theo tuyến, đối tượng thuỷ văn, khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới khép kín có thay đổi về tên gọi, diện tích thì cũng được chỉnh lý như đối với thửa đất.

2.6. Cách ghi cụ thể vào sổ mục kê đất đai được hướng dẫn chi tiết tại các trang đầu của mỗi quyển sổ.

3. Sổ địa chính

3.1. Sổ lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn để ghi thông tin về người sử dụng đất và thông tin về sử dụng đất của người đó đối với thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2. Sổ địa chính gồm 200 trang, có kích thước là 297mm x 420mm.

3.3. Người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc trường hợp mua nhà ở gắn với đất ở, tổ chức và cá nhân nước ngoài ghi vào quyển số A-1; hộ gia đình, cá nhân không có hộ khẩu thường trú tại địa

phương và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với đất ở ghi vào quyển số B-1; người mua căn hộ trong nhà chung cư ghi vào quyển số C-1; người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại địa phương và cộng đồng dân cư ở địa phương ghi vào các quyển số D-1, Đ-1, E-1 trở đi, trong đó mỗi điểm dân cư hoặc cụm điểm dân cư được ghi vào một quyển riêng. Khi ghi hết các trang của sổ thì lập quyển mới tiếp theo và đánh số theo thứ tự là A-2, B-2, C-2, D-2, Đ-2, E-2, v.v.

Thứ tự ghi vào sổ địa chính theo thứ tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.4. Mỗi trang sổ để đăng ký cho một người sử dụng đất gồm tất cả các thửa đất thuộc quyền sử dụng của người đó; người sử dụng nhiều thửa đất ghi vào một trang không hết thì ghi vào nhiều trang; cuối trang ghi số trang tiếp theo của người đó, đầu trang tiếp theo của người đó ghi số trang trước của người đó; trường hợp trang tiếp theo ở quyển khác thì ghi thêm số hiệu quyển sau số trang.

3.5. Nội dung thông tin về người sử dụng đất và thửa đất trên sổ địa chính được ghi theo nội dung thông tin đã ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Đối với thửa đất sử dụng chung (trừ nhà chung cư) thì ghi vào trang của từng người sử dụng đất và ghi diện tích vào cột 6 (sử dụng chung) mục II của trang sổ.

3.6. Việc lập, chỉnh lý sổ địa chính từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành được quy định như sau:

a) Đối với những nơi đã lập sổ địa chính trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng, trường hợp

đăng ký biến động về sử dụng đất mà không tạo thửa đất mới thì thực hiện chỉnh lý biến động vào sổ địa chính đó theo hướng dẫn tại các trang đầu của mỗi quyển sổ;

b) Sổ địa chính theo quy định của Thông tư này được lập mới đối với trường hợp đăng ký quyền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và trường hợp đăng ký biến động về sử dụng đất mà tạo thửa đất mới.

3.7. Yêu cầu đối với thông tin ghi trong sổ địa chính như sau:

a) Thông tin về người sử dụng đất được ghi theo họ, tên, năm sinh, số chứng minh nhân dân, ngày và nơi cấp chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú đối với cá nhân; ghi họ, tên, năm sinh, số hộ chiếu, ngày và nơi cấp hộ chiếu, quốc tịch, địa chỉ tạm trú đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; ghi họ, tên, năm sinh của chủ hộ gia đình, số sổ hộ khẩu, ngày cấp sổ hộ khẩu, địa chỉ nơi đăng ký thường trú đối với hộ gia đình; ghi tên tổ chức, năm thành lập, số và ngày của quyết định thành lập hoặc số và ngày của giấy đăng ký kinh doanh hoặc số và ngày của giấy phép đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, ghi tên của tổ chức có chức năng ngoại giao phù hợp với điều ước quốc tế hoặc thoả thuận ngoại giao, địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức; ghi tên, địa chỉ theo đơn vị hành chính đối với cơ sở tôn giáo; ghi tên, địa chỉ theo đơn vị hành chính đối với cộng đồng dân cư;

b) Thông tin về thửa đất được ghi như sau:

- Ngày, tháng, năm đăng ký thửa đất vào sổ địa chính;
- Mã thửa đất gồm số thứ tự thửa đất và số thứ tự tờ bản đồ;
- Diện tích sử dụng gồm diện tích sử dụng riêng và diện tích sử dụng chung; đối với thửa đất có vườn, ao gắn với nhà ở

trong khu dân cư mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích toàn bộ thửa đất thì ghi diện tích toàn bộ thửa đất và diện tích theo từng mục đích sử dụng;

- Mục đích sử dụng ghi theo quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; ghi mục đích sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất đối với trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho người đang sử dụng đất.

Một thửa đất được sử dụng vào mục đích chính và kết hợp với nhiều mục đích phụ khác phù hợp với pháp luật thì ghi mục đích chính và một số mục đích phụ có ý nghĩa kinh tế, xã hội. Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn với nhà ở trong khu dân cư mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích toàn bộ thửa đất thì mục đích sử dụng chính của thửa đất là đất ở tại đô thị hoặc đất ở tại nông thôn, mục đích sử dụng phụ là mục đích sử dụng của phần diện tích còn lại thuộc nhóm đất nông nghiệp phù hợp với hiện trạng sử dụng.

Mục đích sử dụng đất được ghi bằng hệ thống ký hiệu quy định tại tiết b điểm 3.7 khoản 3 Mục I của Thông tư này;

- Thời hạn sử dụng được ghi theo quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; ghi thời hạn theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho người đang sử dụng đất;

- Nguồn gốc sử dụng được ghi theo quy định tại điểm 3.8 khoản 3 Mục I của Thông tư này;

- Sổ phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi theo số trên bìa của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; số vào sổ của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi theo số thứ tự vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Ghi chú về thửa đất và sử dụng đất được ghi theo các nội dung sau:

+ Các mục đích sử dụng phụ có ý nghĩa kinh tế, xã hội của thửa đất,

+ Nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất được ghi nợ hoặc được chậm nộp,

+ Chưa có bản đồ địa chính được lập theo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật, diện tích thửa đất chưa chính xác,

+ Giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định,

+ Tài sản gắn liền với đất gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, cây lâu năm, rừng cây và diện tích chiếm đất.

Đối với nhà chung cư thì ghi thêm số tầng và số căn hộ;

- Hạn chế về quyền sử dụng đất đối với một phần hoặc cả thửa đất được ghi theo các nội dung sau:

+ Thuộc khu vực quy hoạch sử dụng đất mà phải thu hồi đất nhưng chưa có quyết định thu hồi,

+ Thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình,

+ Hạn chế về diện tích xây dựng theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Chính lý biến động về sử dụng đất được ghi theo các nội dung sau:

+ Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; xoá đăng ký thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất,

+ Người sử dụng đất nhận quyền từ chia tách quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình hoặc của nhóm người sử dụng chung thửa đất theo thoả thuận phù hợp với pháp luật hoặc theo quy định của pháp luật đối với trường hợp tách hộ gia đình, thoả thuận của hộ gia đình, thoả thuận của nhóm người sử dụng chung thửa đất; do chia tách, sáp nhập tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản khác phù hợp pháp luật đối với tổ chức kinh tế; theo thoả thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền; theo bản án, quyết định của toà án nhân dân; quyết định của cơ quan thi hành án; theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật,

+ Nhà nước thu hồi đất, trưng dụng đất,

+ Thửa đất bị sạt lở tự nhiên,

+ Tách thửa hoặc hợp thửa do yêu cầu quản lý hoặc nhu cầu của người sử dụng đất,

+ Người sử dụng đất được đổi tên, xin cấp lại giấy chứng nhận do bị mất, xin cấp đổi giấy chứng nhận do bị hư, hỏng,

+ Thửa đất có thay đổi mã, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang giao đất có thu tiền,

+ Có thay đổi giá đất đối với thửa đất,

+ Có sai sót, nhầm lẫn về nội dung thông tin ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.8. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn cần lập trang mục lục cho mỗi quyển sổ địa chính để tiện tra cứu về người sử dụng đất.

3.9. Cách ghi cụ thể trong sổ địa chính được hướng dẫn chi tiết tại các trang đầu của mỗi quyển sổ.

4. Sổ theo dõi biến động đất đai

4.1. Sổ theo dõi biến động đất đai được lập để theo dõi tình hình đăng ký biến động về sử dụng đất và làm cơ sở để thực hiện thống kê diện tích đất đai hàng năm.

4.2. Sổ theo dõi biến động đất đai được lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn lập, quản lý. Mỗi quyển sổ gồm 200 trang, có kích thước là 297mm x 420mm.

4.3. Việc ghi vào sổ thực hiện đối với tất cả các trường hợp đăng ký biến động về sử dụng đất đã được chỉnh lý trên sổ địa chính.

4.4. Ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai theo thứ tự thời gian thực hiện việc đăng ký biến động về sử dụng đất.

4.5. Sổ theo dõi biến động đất đai đã lập trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục lưu giữ phục vụ tra cứu thông tin. Những biến động về sử dụng đất đăng ký sau ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì được ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai lập theo quy định tại Thông tư này.

4.6. Yêu cầu đối với thông tin ghi trong sổ theo dõi biến động đất đai như sau:

a) Họ, tên và địa chỉ của người đăng ký biến động về sử dụng đất;

b) Thời điểm đăng ký biến động ghi chính xác đến phút;

c) Mã thửa của thửa đất có biến động hoặc mã thửa của thửa đất mới được tạo thành;

d) Nội dung biến động ghi các trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất chuyển quyền (hoặc nhận quyền) từ quyền sử dụng chung của hộ gia đình hoặc của nhóm người sử dụng chung thửa đất khi có thay đổi về quyền sử dụng chung theo thoả thuận phù hợp với pháp luật hoặc theo quy định của pháp luật đối với trường hợp tách hộ gia đình, thoả thuận của hộ gia đình, thoả thuận của nhóm người sử dụng chung thửa đất, theo bản án, quyết định của toà án, quyết định của cơ quan thi hành án, theo thoả thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, do chia tách, sáp nhập tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản khác phù hợp với pháp luật đối với tổ chức kinh tế, theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai được ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận, theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai của ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, theo văn bản công nhận kết

quả đầu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; người sử dụng đất có nhu cầu hoặc cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có yêu cầu tách thửa, hợp thửa đất; Nhà nước thu hồi đất hoặc trưng dụng đất; thửa đất sạt lở tự nhiên; người sử dụng đất đổi tên; người sử dụng đất xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất có thay đổi mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang giao đất có thu tiền.

4.7. Cách ghi cụ thể vào sổ đăng ký biến động đất đai được hướng dẫn chi tiết tại các trang đầu của mỗi quyển sổ.

5. Trách nhiệm lập và nghiệm thu hồ sơ địa chính

5.1. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tổ chức việc lập hồ sơ địa chính.

5.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm triển khai việc lập hồ sơ địa chính gốc và làm hai (02) bản sao từ bản gốc để gửi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp xã.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được phép thuê dịch vụ tư vấn trong việc đo đạc địa chính, chỉnh lý tư liệu đo đạc và bản đồ, lập bản đồ địa chính, lập sổ mục kê đất đai; phải trực tiếp thực hiện việc lập sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai và chỉnh lý hồ sơ địa chính.

Trường hợp chưa lập bản đồ địa chính mà đang có các loại bản đồ, sơ đồ khác thì Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, quyết định việc sử dụng hoặc chỉnh lý trước khi đưa vào sử dụng để lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5.3. Hồ sơ địa chính phải được nghiệm thu, xác nhận trước khi đưa vào quản lý, sử dụng theo quy định sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm nghiệm thu, xác nhận bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ địa chính sau khi lập xong để đưa vào sử dụng;

b) Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra chất lượng trước khi sử dụng;

c) Nội dung kiểm tra, nghiệm thu thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

IV. CHỈNH LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

1. Trách nhiệm chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính

1.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc.

1.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính.

2. Căn cứ để chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính

2.1. Việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc được thực hiện dựa trên các căn cứ sau:

a) Hồ sơ đăng ký biến động về sử dụng đất lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Thông báo của Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài

nguyên và Môi trường đối với biến động về sử dụng đất theo Mẫu số 18/ĐK;

2.2. Việc chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính được thực hiện căn cứ vào nội dung Bản trích sao nội dung hồ sơ địa chính đã chỉnh lý, cập nhật theo Mẫu số 19/ĐK do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến.

3. Chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp không tạo thửa đất mới

3.1. Việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào những mục có nội dung thay đổi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ghi nội dung thay đổi vào các mục tương ứng trong sổ địa chính, sổ mục kê đất đai và ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai; trường hợp thửa đất bị sạt lở tự nhiên thì phải chỉnh sửa lại ranh giới thửa đất trên bản đồ địa chính;

b) Đối với trường hợp cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cấp để ghi vào sổ địa chính số phát hành và số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2. Việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban

nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp được thực hiện như sau:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp Văn phòng chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) lập Thông báo thể hiện đầy đủ nội dung đã chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 18/ĐK ban hành kèm theo Thông tư này và gửi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào Thông báo theo Mẫu số 18/ĐK do Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi tới để ghi nội dung thay đổi vào các mục tương ứng trong sổ địa chính, sổ mục kê đất đai và ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai; trường hợp thửa đất bị sạt lở tự nhiên thì phải chỉnh sửa lại ranh giới thửa đất trên bản đồ địa chính; trường hợp cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi vào sổ địa chính số phát hành và số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp có tạo thửa đất mới từ đất chưa sử dụng hoặc từ đất đã thu hồi

4.1. Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì căn cứ vào bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới, trích lục bản đồ địa chính hoặc

trích đo địa chính của khu vực tạo thửa đất mới và các thửa đất có liên quan, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

- a) Bổ sung ranh giới, mã, mục đích sử dụng, diện tích của thửa đất mới trên bản đồ địa chính;
- b) Bổ sung thửa đất mới vào sổ mục kê đất đai;
- c) Nếu người sử dụng đất chưa có tên trong sổ địa chính thì lập trang mới trong sổ địa chính cho người đó. Nếu người sử dụng đất đã có tên trong sổ địa chính thì ghi bổ sung thông tin về thửa đất mới vào trang sổ địa chính của người đó;
- d) Ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai.

4.2. Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp thì việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc được thực hiện như sau:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi Thông báo kèm theo bản sao của bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính hoặc bản sao trích đo địa chính của khu vực tạo thửa đất mới và các thửa đất có liên quan cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào các tài liệu quy định tại tiết a điểm này thực hiện các công việc quy định tại điểm 4.1 khoản này.

5. Chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp có tạo thửa đất mới do tách thửa hoặc hợp thửa

5.1. Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố

trực thuộc Trung ương thì căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính các thửa đất có thay đổi (trên trích lục hoặc trích đo phải thể hiện đường ranh giới của các thửa đất cũ, thể hiện cụ thể kích thước các cạnh và toạ độ các đỉnh của thửa đất mới lập), bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thửa đất cũ và bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các thửa đất mới, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

a) Thể hiện đường ranh giới, mã, mục đích sử dụng, diện tích của các thửa đất mới và đánh dấu đường ranh giới của các thửa đất cũ bị loại bỏ;

b) Bổ sung thửa đất mới vào sổ mục kê đất đai; gạch bỏ các thửa đất cũ bị loại bỏ;

c) Gạch bỏ thông tin về các thửa đất cũ đã bị loại bỏ trong sổ địa chính. Lập trang mới trong sổ địa chính cho người sử dụng thửa đất mới nếu người đó chưa có tên trong sổ địa chính; ghi bổ sung thông tin về thửa đất mới vào trang sổ địa chính của người sử dụng thửa đất mới nếu người đó đã có tên trong sổ địa chính;

d) Ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai.

5.2. Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc được thực hiện như sau:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi Thông báo kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc bản sao trích đo địa chính các thửa đất có thay đổi (trên trích lục bản đồ địa chính hoặc bản sao trích đo địa chính phải thể hiện đường ranh giới của

các thửa đất cũ bị loại bỏ, thể hiện cụ thể kích thước các cạnh và toạ độ các đỉnh của thửa đất mới lập), bản sao của bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thửa đất cũ và bản sao của bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các thửa đất mới cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào các tài liệu quy định tại tiết a điểm này thực hiện các công việc quy định tại điểm 5.1 khoản này.

6. Chính lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp thu hồi đất

6.1. Trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính các thửa đất bị thu hồi, bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thửa đất bị thu hồi, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

a) Đánh dấu đường ranh giới của các thửa đất bị thu hồi trên bản đồ địa chính;

b) Gạch bỏ thông tin về các thửa đất bị thu hồi và sơ đồ các thửa đất bị thu hồi trong sổ mục kê đất đai đối với trường hợp đất đó được giao cho người sử dụng mới; ghi chú vào vị trí của các thửa đất bị thu hồi trong sổ mục kê đất đai đối với trường hợp đất đó giao cho tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân xã quản lý;

c) Gạch bỏ thông tin về các thửa đất cũ bị thu hồi trong sổ địa chính;

d) Ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai.

6.2. Trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc được thực hiện như sau:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi Thông báo kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc bản sao trích đo địa chính các thửa đất bị thu hồi, bản sao của bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với các thửa đất bị thu hồi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào các tài liệu quy định tại tiết a điểm này thực hiện các công việc quy định tại điểm 6.1 khoản này.

6.3. Trường hợp thu hồi một phần diện tích thửa đất thì thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính theo quy định tại khoản 5 Mục này sau khi làm thủ tục tách thửa.

7. Chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp xây dựng đường giao thông, hệ thống thủy lợi theo tuyến, các công trình khác theo tuyến

7.1. Bổ sung ranh giới đường giao thông, hệ thống thủy lợi, các công trình khác theo tuyến trên bản đồ địa chính.

7.2. Ghi tên công trình và diện tích sử dụng đất vào sổ mục kê đất đai.

7.3. Ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai.

8. Việc chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính

8.1. Sau khi chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi

trường có trách nhiệm gửi Bản trích sao thể hiện đầy đủ nội dung hồ sơ địa chính đã chỉnh lý, cập nhật cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (Bản trích sao nội dung hồ sơ địa chính đã chỉnh lý, cập nhật được lập theo Mẫu số 19/ĐK ban hành kèm theo Thông tư này).

8.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thực hiện chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính đang quản lý theo đúng Bản trích sao nội dung hồ sơ địa chính đã chỉnh lý, cập nhật do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến.

9. Kiểm tra việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính

Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm kiểm tra việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính theo quy định sau:

9.1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc thực hiện.

9.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra việc chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện.

9.3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra việc chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính do cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thực hiện.

9.4. Việc kiểm tra được thực hiện định kỳ hàng năm, trong trường hợp cần thiết thì thực hiện kiểm tra đột xuất.

10. Biên tập lại bản đồ địa chính

Bản đồ địa chính phải biên tập lại khi có trên 40% tổng số thửa đất trên tờ bản đồ đã được chỉnh lý.

11. Thời hạn thực hiện chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính

11.1. Sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mới hoặc chỉnh lý, Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp Văn phòng chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có trách nhiệm gửi Thông báo theo quy định tại các khoản 3, 4, 5 và 6 Mục này theo thời hạn quy định tại Chương XI của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

11.2. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chỉnh lý theo thẩm quyền, nhận được hồ sơ biến động về sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến, nhận được Thông báo do Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi đến, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc và gửi Bản trích sao hồ sơ địa chính gốc đã chỉnh lý, cập nhật cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

11.3. Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Bản trích sao hồ sơ địa chính gốc đã chỉnh lý, cập nhật do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở

Tài nguyên và Môi trường gửi đến, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính.

12. Chỉnh lý hồ sơ địa chính do thành lập đơn vị hành chính mới hoặc điều chỉnh địa giới hành chính các cấp

12.1. Trường hợp thành lập đơn vị hành chính mới thì việc chỉnh lý hồ sơ địa chính được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thành lập đơn vị hành chính mới đối với cấp tỉnh, cấp huyện mà đơn vị hành chính cấp xã không thay đổi thì chỉnh sửa tên và mã đơn vị hành chính trong hồ sơ địa chính gốc và bản sao hồ sơ địa chính;

b) Trường hợp thành lập đơn vị hành chính mới đối với cấp xã thì lập lại hồ sơ địa chính mới cho đơn vị hành chính đó.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được tiếp tục sử dụng và được chỉnh lý khi thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất;

12.2. Trường hợp có điều chỉnh địa giới hành chính các cấp thì chỉnh lý hồ sơ địa chính như sau:

a) Trường hợp điều chỉnh địa giới hành chính của cấp tỉnh hoặc cấp huyện mà địa giới hành chính cấp xã không thay đổi thì chỉnh sửa tên và mã đơn vị hành chính trong hồ sơ địa chính gốc và bản sao hồ sơ địa chính;

b) Trường hợp điều chỉnh địa giới hành chính của cấp xã thì gạch bỏ các thửa đất đã chuyển sang đơn vị hành chính khác trong hồ sơ địa chính gốc và bản sao hồ sơ địa chính của

xã nơi có đất trước khi điều chỉnh địa giới hành chính và bổ sung thông tin về các thửa đất đã chuyển đến vào hồ sơ địa chính gốc và bản sao hồ sơ địa chính của xã nơi có đất sau khi điều chỉnh địa giới hành chính.

13. Chính lý hồ sơ địa chính đối với trường hợp lập mới bản đồ địa chính

13.1. Lập mới sổ mục kê đất đai trong quá trình lập mới bản đồ địa chính;

13.2. Chính lý sổ địa chính theo mã, diện tích của thửa đất phù hợp với bản đồ địa chính lập mới;

13.3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được tiếp tục sử dụng và được chính lý khi thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất.

13.4. Đối với những địa phương có điều kiện thì khuyến khích việc lập lại sổ địa chính và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi lập mới bản đồ địa chính.

14. Chính lý hồ sơ địa chính đối với trường hợp thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo chủ trương "dồn điền đổi thửa"

Chính lý hồ sơ địa chính khi triển khai việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn toàn xã, phường, thị trấn theo chủ trương "dồn điền đổi thửa" được thực hiện theo quy định sau đây:

14.1. Nơi đã có bản đồ địa chính thì chính lý bản đồ địa chính; nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc nội dung bị thay đổi vượt quá 40% nội dung của bản đồ địa chính thì lập mới bản đồ địa chính;

14.2. Lập mới sổ mục kê đất đai trong quá trình chỉnh lý hoặc lập mới bản đồ địa chính;

14.3. Lập mới sổ địa chính;

14.4. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thửa đất được hình thành trong quá trình chuyển đổi quyền sử dụng đất.

V. QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

1. Trách nhiệm quản lý hồ sơ địa chính

1.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ địa chính gốc và các tài liệu có liên quan sau đây:

a) Bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin đăng ký biến động về sử dụng đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (trừ trường hợp mua nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở), tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài đã thu hồi trong các trường hợp thu hồi đất, tách thửa hoặc hợp thửa đất, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Thông báo về nội dung đã chỉnh lý hoặc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ kèm theo Thông báo đó do Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi đến để chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc.

1.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm quản lý bản sao hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan sau đây:

a) Bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin đăng ký biến động về sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở, cộng đồng dân cư;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở, cộng đồng dân cư đã thu hồi trong các trường hợp thu hồi đất, tách thửa hoặc hợp thửa đất, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Bản trích sao hồ sơ địa chính đã được chỉnh lý, cập nhật và các giấy tờ kèm theo do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến để chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính.

1.3. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm quản lý bản sao hồ sơ địa chính; Bản trích sao hồ sơ địa chính đã được chỉnh lý, cập nhật và các giấy tờ kèm theo do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến để chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính.

2. Phân loại, sắp xếp hồ sơ địa chính

2.1. Hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan đến hồ sơ địa chính được phân loại để quản lý như sau:

a) Bản đồ địa chính;

b) Sổ địa chính;

c) Sổ mục kê đất đai;

d) Sổ theo dõi biến động đất đai;

đ) Thông báo về nội dung đã chỉnh lý hoặc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ kèm theo, Bản trích sao hồ sơ địa chính đã được chỉnh lý, cập nhật và các giấy tờ kèm theo;

e) Các giấy tờ có liên quan đến việc đăng ký quyền sử dụng đất, bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi đối với từng thửa đất;

g) Các tài liệu khác.

2.2. Các loại tài liệu quy định tại điểm 2.1 khoản này do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quản lý được sắp xếp theo từng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn. Trong đó các giấy tờ nói tại tiết d điểm 2.1 khoản này được sắp xếp theo thứ tự thời gian; các giấy tờ nói tại tiết e điểm 2.1 khoản này được sắp xếp theo mã thửa đất.

3. Bảo quản hồ sơ địa chính

3.1. Việc bảo quản hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan đến hồ sơ địa chính được thực hiện theo quy định của pháp luật về lưu trữ quốc gia.

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm bảo đảm các điều kiện cho việc bảo quản hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan đến hồ sơ địa chính.

3.3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm thực hiện việc bảo quản hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan đến hồ sơ địa chính theo đúng quy định của pháp luật về lưu trữ quốc gia.

4. Thời hạn bảo quản hồ sơ địa chính.

Thời hạn bảo quản hồ sơ địa chính và tài liệu có liên quan đến hồ sơ địa chính được quy định như sau:

4.1. Bảo quản vĩnh viễn đối với bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai, bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin đăng ký biến động về sử dụng đất.

4.2. Bảo quản trong thời hạn 5 năm đối với giấy tờ thông báo công khai các trường hợp đủ điều kiện, trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thông báo về nội dung đã chỉnh lý hoặc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ kèm theo; Bản trích sao hồ sơ địa chính đã được chỉnh lý, cập nhật và các giấy tờ kèm theo.

5. Tổng hợp báo cáo tình hình lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

5.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, cập nhật thường xuyên để báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả lập, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính và kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5.2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường theo định kỳ sáu (06) tháng một lần (cho sáu tháng đầu năm và sáu tháng cuối năm hàng năm) về kết quả lập, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính và kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở địa phương; báo cáo sáu (6) tháng đầu năm được gửi vào ngày 15 tháng 7 năm đó, báo cáo sáu (6) tháng cuối năm được gửi vào ngày 15 tháng 01

năm sau; nội dung báo cáo thực hiện theo Mẫu số 03/TTĐĐ, Mẫu số 04/TTĐĐ, Mẫu số 05/TTĐĐ và Mẫu số 06/TTĐĐ ban hành kèm theo Thông tư này.

VI. LẬP VÀ CHỈNH LÝ, QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH DẠNG SỐ

1. Hồ sơ địa chính dạng số

1.1. Hồ sơ địa chính dạng số là hệ thống thông tin được lập trên máy tính chứa toàn bộ thông tin về nội dung bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai quy định tại Thông tư này (sau đây gọi là hệ thống thông tin đất đai).

1.2. Hệ thống thông tin đất đai phải bảo đảm các điều kiện tối thiểu sau:

a) Chỉnh lý, cập nhật được nội dung thông tin của bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ đăng ký biến động đất đai theo quy định của Thông tư này trong hệ thống thông tin đất đai;

b) Từ hệ thống thông tin đất đai trên máy vi tính in ra được bản đồ địa chính theo tiêu chuẩn kỹ thuật do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định; sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai theo mẫu quy định tại Thông tư này; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính, trích sao hồ sơ địa chính của thửa đất hoặc một nhóm thửa đất liên kế nhau; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định;

c) Tìm được thông tin về thửa đất khi biết thông tin về người sử dụng đất, tìm được thông tin về người sử dụng đất

khi biết thông tin về thửa đất; tìm được thông tin về thửa đất và thông tin về người sử dụng đất trong khu vực dữ liệu về sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai khi biết vị trí thửa đất trên bản đồ địa chính, tìm được vị trí thửa đất trên bản đồ địa chính khi biết thông tin về thửa đất, người sử dụng đất trong khu vực dữ liệu về sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ đăng ký biến động đất đai;

d) Tìm được các thửa đất, người sử dụng đất theo các tiêu chí hoặc nhóm các tiêu chí về tên, địa chỉ của người sử dụng đất, thể loại người sử dụng đất; vị trí, kích thước, hình thể, mã, diện tích, hình thức sử dụng, mục đích sử dụng, nguồn gốc sử dụng, thời hạn sử dụng của thửa đất; giá đất, tài sản gắn liền với đất, những hạn chế về quyền của người sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; những biến động về sử dụng đất của thửa đất; số phát hành, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

đ) Dữ liệu trong hệ thống thông tin đất đai được lập theo đúng chuẩn dữ liệu đất đai do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định.

1.3. Nhà nước khuyến khích các địa phương chủ động đầu tư để chuyển hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy sang hệ thống hồ sơ địa chính dạng số theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trách nhiệm lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính dạng số

Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm thực hiện việc lập, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính dạng số; cung cấp hồ sơ địa

chính dạng số thay thế bản sao hồ sơ địa chính trên giấy cho Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai của địa phương.

3. Điều kiện lập hồ sơ địa chính dạng số thay thế cho hồ sơ địa chính trên giấy

Việc lập, cung cấp hồ sơ địa chính dạng số thay thế cho hồ sơ địa chính trên giấy chỉ thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

3.1. Có đủ máy vi tính (phần cứng và phần mềm), các thiết bị ngoại vi cần thiết đáp ứng yêu cầu lập, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai;

3.2. Có cán bộ chuyên môn đủ năng lực để sử dụng thành thạo máy vi tính và phần mềm về hệ thống thông tin đất đai.

4. Nội dung việc lập, quản lý và khai thác hệ thống thông tin đất đai

4.1. Lập cơ sở dữ liệu đất đai từ hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy gồm cơ sở dữ liệu bản đồ địa chính và cơ sở dữ liệu các thuộc tính của thửa đất, người sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được kết nối với nhau bằng thông tin mã thửa đất;

4.2. Tổ chức việc quản lý cơ sở dữ liệu bằng phần mềm quản trị cơ sở dữ liệu được lựa chọn phù hợp với chức năng quản lý hệ thống thông tin đất đai;

4.3. Lựa chọn các phần mềm ứng dụng phù hợp để xử lý, tìm kiếm, thống kê, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, người sử dụng đất trong cơ sở dữ liệu đất đai để phục vụ nhiệm vụ

vụ quản lý nhà nước về đất đai và cung cấp thông tin đất đai theo yêu cầu của quản lý đất đai và nhu cầu thông tin của cộng đồng;

4.4. Tổ chức kết nối hệ thống thông tin đất đai của địa phương vào mạng thông tin quản lý hành chính của địa phương, vào mạng thông tin đất đai quốc gia và kết nối với các mạng thông tin chuyên ngành có liên quan như mạng thông tin về đầu tư, mạng thông tin về giá đất, mạng thông tin về tài sản gắn liền với đất, mạng thông tin về thuế, mạng thông tin về ngân hàng, v.v.

5. Yêu cầu đối với phần mềm quản trị cơ sở dữ liệu đất đai

5.1. Bảo đảm nhập liệu, quản lý, cập nhật được đầy đủ nội dung thông tin đất đai theo quy định tại Thông tư này;

5.2. Bảo đảm yêu cầu bảo mật thông tin trong việc cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai trên nguyên tắc chỉ được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và chỉ do người được phân công thực hiện; bảo đảm việc phân cấp chặt chẽ đối với quyền truy nhập thông tin trong cơ sở dữ liệu;

5.3. Bảo đảm yêu cầu về an toàn dữ liệu;

5.4. Thể hiện thông tin đất đai theo hiện trạng và lưu giữ được thông tin biến động về sử dụng đất trong lịch sử;

5.5. Thuận tiện, nhanh chóng cho việc khai thác các thông tin đất đai dưới các hình thức tra cứu trên mạng; trích lục bản đồ địa chính đối với từng thửa đất; trích sao sổ địa chính, sổ mục kê đất đai đối với từng thửa đất hoặc từng chủ sử dụng đất; tổng hợp thông tin đất đai; sao thông tin đất đai vào thiết bị nhớ của máy tính;

5.6. Bảo đảm tính tương thích với các phần mềm quản trị cơ sở dữ liệu khác, phần mềm ứng dụng đang sử dụng phổ biến tại Việt Nam.

6. Yêu cầu đối với việc nhập dữ liệu đất đai

6.1. Dữ liệu đất đai đưa vào cơ sở dữ liệu từ việc số hoá bản đồ địa chính hoặc kết quả đo vẽ thành lập bản đồ địa chính bằng công nghệ số, nhập dữ liệu từ bản phím theo dữ liệu trên sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai hoặc trực tiếp từ quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động về sử dụng đất.

6.2. Dữ liệu đất đai được chỉnh lý, cập nhật từ bản phím theo bản đồ địa chính đã chỉnh lý trên giấy hoặc theo số liệu đo đạc địa chính bằng công nghệ số, theo số liệu chỉnh lý, cập nhật sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai hoặc trực tiếp trong quá trình đăng ký biến động về sử dụng đất.

7. Mối quan hệ giữa hồ sơ địa chính trên giấy và hồ sơ địa chính dạng số

Việc tổ chức hệ thống thông tin đất đai đáp ứng mục tiêu chính là tạo điều kiện để nâng cao hiệu lực và hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, cải cách thủ tục hành chính về quản lý đất đai, được sử dụng hàng ngày trong công tác quản lý. Trong quá trình xây dựng hệ thống thông tin đất đai vẫn phải có đủ hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy theo quy định của Thông tư này. Hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy mới có giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật.

Hệ thống hồ sơ địa chính dạng số sẽ thay thế hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy tại thời điểm Chính phủ có quyết định

tính pháp lý của các văn bản điện tử trong hệ thống hành chính nhà nước.

VII. CUNG CẤP THÔNG TIN ĐẤT ĐAI TỪ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

1. Hình thức, đối tượng được cung cấp dịch vụ thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính

1.1. Việc cung cấp dịch vụ thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính được thực hiện dưới các hình thức sau:

- a) Tra cứu thông tin;
- b) Trích lục bản đồ địa chính đối với từng thửa đất;
- c) Trích sao sổ địa chính, sổ mục kê đất đai đối với từng thửa đất hoặc từng chủ sử dụng đất;
- d) Tổng hợp thông tin đất đai;
- đ) Sao thông tin hồ sơ địa chính vào thiết bị nhớ của máy tính.

1.2. Đối tượng được cung cấp dịch vụ thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính quy định như sau:

- a) Cá nhân được khai thác thông tin dưới hình thức quy định tại các tiết a, b, c và d điểm 1.1 khoản này;
- b) Tổ chức được khai thác thông tin dưới các hình thức quy định tại điểm 1.1. khoản này.

2. Trách nhiệm cung cấp thông tin đất đai

2.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin đất đai của địa phương dưới các hình thức quy định tại điểm 1.1. khoản 1 Mục này.

2.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin đất đai của địa phương dưới các hình thức quy định tại tiết a, b, c và d điểm 1.1 khoản 1 Mục này.

2.3. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cung cấp thông tin đất đai của địa phương dưới hình thức quy định tại tiết a điểm 1.1 khoản 1 Mục này.

2.4. Cơ quan cung cấp thông tin phải chịu trách nhiệm đối với nội dung thông tin đã cung cấp và phải xác nhận bằng văn bản về độ tin cậy của nội dung thông tin khi người sử dụng thông tin có yêu cầu.

3. Tiền trả cho việc cung cấp thông tin đất đai

3.1. Tiền phải trả để được cung cấp thông tin đất đai bao gồm các khoản sau:

- a) Tiền sử dụng thông tin;
- b) Tiền dịch vụ cung cấp thông tin bao gồm chi phí nhân công và chi phí vật tư, khấu hao thiết bị phục vụ việc cung cấp thông tin.

3.2. Việc trả tiền để được cung cấp thông tin đất đai được thực hiện theo quy định sau:

- a) Người được cung cấp thông tin đất đai phải trả tiền sử dụng thông tin và tiền dịch vụ cung cấp thông tin trừ trường hợp quy định tại tiết b và tiết c điểm này;
- b) Cơ quan nhà nước, cơ quan của Đảng, cơ quan của tổ chức chính trị - xã hội được cung cấp thông tin đất đai để thực hiện các nhiệm vụ thuộc chức năng của mình thì không phải trả tiền sử dụng thông tin;

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan tài nguyên và môi trường ở địa phương, Ủy ban nhân dân các cấp được cung cấp thông tin đất đai để thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai thuộc phạm vi quản lý của mình thì không phải trả tiền sử dụng thông tin và tiền dịch vụ cung cấp thông tin.

3.3. Việc quản lý, sử dụng tiền thu được từ việc cung cấp thông tin đất đai được thực hiện theo quy định sau:

a) Tiền sử dụng thông tin do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thu phải nộp toàn bộ vào ngân sách nhà nước;

b) Tiền dịch vụ cung cấp thông tin đất đai do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thu được quản lý và sử dụng theo quy định về chế độ tài chính đối với đơn vị sự nghiệp có thu;

c) Tiền thu được từ việc cung cấp thông tin đất đai do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thu là nguồn thu ngân sách của xã, phường, thị trấn đó.

3.4. Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy định về giá tiền sử dụng thông tin và tiền dịch vụ cung cấp thông tin đất đai sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Tài chính.

4. Thủ tục cung cấp thông tin đất đai

4.1. Người có yêu cầu cung cấp thông tin phải nộp phiếu yêu cầu hoặc gửi văn bản yêu cầu đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn theo quy định sau:

a) Trường hợp yêu cầu cung cấp thông tin dưới hình thức tra cứu, trích lục bản đồ địa chính, trích sao sổ địa chính, sổ mục kê đất đai thì phải có phiếu yêu cầu thông tin theo Mẫu số 01/TTĐĐ ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Trường hợp yêu cầu cung cấp thông tin dưới hình thức tổng hợp thông tin đất đai hoặc sao thông tin hồ sơ địa chính vào thiết bị nhớ của máy tính đối với các tổ chức quy định tại điểm 5.1 khoản 5 và khoản 6 của Mục này thì phải có văn bản đề nghị cung cấp thông tin; trường hợp quy định tại điểm 5.1 khoản 5 và tiết a, b và c điểm 6.1 khoản 6 của Mục này thì văn bản đề nghị cung cấp thông tin gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có thông tin;

c) Trường hợp yêu cầu cung cấp thông tin dưới hình thức tổng hợp thông tin đất đai đối với các tổ chức, cá nhân quy định tại điểm 5.2 khoản 5 mục này thì phải có hợp đồng cung cấp thông tin.

4.2. Cơ quan có trách nhiệm cung cấp thông tin quy định tại khoản 2 Mục này thực hiện việc cung cấp thông tin theo quy định sau:

a) Trường hợp tra cứu thông tin thì phải cung cấp ngay trong ngày nhận được phiếu yêu cầu;

b) Trường hợp trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính hoặc sao thông tin vào thiết bị nhớ của máy tính thì phải cung cấp thông tin trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu yêu cầu hoặc văn bản đề nghị;

c) Trường hợp cung cấp thông tin dưới hình thức tổng hợp thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính thì thời hạn cung cấp thông tin xác định theo thoả thuận giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và người có yêu cầu cung cấp thông tin.

5. Việc cung cấp thông tin đất đai dưới hình thức tổng hợp thông tin

5.1. Cơ quan của Nhà nước, cơ quan của Đảng, của tổ chức chính trị - xã hội có yêu cầu cung cấp thông tin đất đai dưới hình thức tổng hợp thông tin để thực hiện nhiệm vụ của mình thì phải có văn bản đề nghị gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có thông tin. Văn bản đề nghị cung cấp thông tin phải nêu rõ mục đích cụ thể của việc sử dụng thông tin.

5.2. Tổ chức không thuộc trường hợp quy định tại điểm 5.1 khoản này và cá nhân có yêu cầu cung cấp thông tin thì phải ký hợp đồng cung cấp thông tin với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo Mẫu số 02/TTDD ban hành kèm theo Thông tư này.

6. Việc cung cấp dịch vụ thông tin đất đai dưới hình thức sao thông tin hồ sơ địa chính vào thiết bị nhớ của máy tính

6.1. Việc cung cấp thông tin đất đai phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước được thực hiện theo quy định sau:

a) Đối với yêu cầu cung cấp thông tin của cơ quan của Trung ương thì phải có văn bản đề nghị của cơ quan, tổ chức sử dụng thông tin gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có thông tin;

b) Đối với yêu cầu cung cấp thông tin trong phạm vi cùng tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì phải có văn bản đề nghị của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoặc của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh gửi Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Đối với yêu cầu cung cấp thông tin ngoài phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì phải có văn bản đề nghị

của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có yêu cầu cung cấp thông tin gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có thông tin;

d) Trường hợp Bộ Tài nguyên và Môi trường có yêu cầu cung cấp thông tin thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cung cấp;

đ) Văn bản đề nghị cung cấp thông tin phải nêu rõ đối tượng quản lý, cơ quan sử dụng thông tin và mục đích cụ thể của việc sử dụng thông tin vào quản lý.

6.2. Việc cấp thông tin đất đai đối với tổ chức sự nghiệp, tổ chức kinh tế phục vụ mục đích nghiên cứu khoa học, đào tạo; quản lý sản xuất, kinh doanh thì phải có văn bản đề nghị của tổ chức đó gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường. Văn bản đề nghị phải nêu rõ mục đích sử dụng thông tin.

6.3. Tổ chức được cung cấp thông tin phải sử dụng thông tin đúng mục đích đã ghi trong văn bản đề nghị; không được cho cá nhân, tổ chức khác sử dụng dưới bất cứ hình thức nào.

VIII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm thực hiện

1.1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm phổ biến, chỉ đạo thực hiện Thông tư này tại địa phương.

1.2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tập trung chỉ đạo để hoàn thành việc cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất chậm nhất vào cuối năm 2005; chỉ đạo việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính theo quy định tại Thông tư này.

1.3. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; cán bộ địa chính có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc tổ chức triển khai thực hiện Thông tư này.

2. Hiệu lực thi hành

2.1. Thông tư này thay thế Thông tư số 1990/2001/TT-TCDC ngày 30 tháng 11 năm 2001 của Tổng cục Địa chính.

2.2. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau mười lăm (15) ngày kể từ ngày đăng Công báo.

BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
MAI ÁI TRỰC

6. THÔNG TƯ SỐ 30/2004/TT-BTNMT NGÀY 01-11-2004 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

**Về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy
hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

*Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10
năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11
năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ,
quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;*

Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập quy
hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

Phần I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1.1. Thông tư này hướng dẫn trình tự, nội dung việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và nội dung thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là tỉnh); của

huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là huyện); quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn (gọi chung là xã); quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Quy hoạch sử dụng đất các vùng lãnh thổ là một phần nội dung của quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh không thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này.

1.2. Đối tượng áp dụng của Thông tư này gồm Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các cấp; Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế; tổ chức có chức năng tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Việc lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

2.1. Việc lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo các nội dung quy định tại Điều 23, 25, 27 của Luật Đất đai và các Điều 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 và Điều 26 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

2.2. Việc lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được thực hiện theo quy định tại Phần IV của Thông tư này và được thực hiện đồng thời với việc lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất của

huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc thực hiện riêng cho từng xã, phường, thị trấn.

3. Rà soát việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt phải được rà soát đồng thời với việc đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng đất (gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu); trường hợp phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thì việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được thực hiện đồng thời với việc lập kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất (gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối).

4. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

4.1. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập theo quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều 16, khoản 4, khoản 5 Điều 17, khoản 1 Điều 19, khoản 1 Điều 20, khoản 1 Điều 21, khoản 1 Điều 22, khoản 1 Điều 23, khoản 3 và khoản 4 Điều 26 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

4.2. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của mỗi kỳ phải được trình cơ quan có trách nhiệm thẩm định chậm nhất vào ngày 31 tháng 7 năm cuối của kỳ trước đó.

4.3. Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu được lập chung với hồ sơ quy hoạch sử dụng đất.

Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối được lập chung với hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đối với trường hợp khi rà

soát lại theo quy định tại khoản 3 mục này mà phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

5. Hệ thống biểu, mẫu sử dụng trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất *

Hệ thống biểu, mẫu sử dụng trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ban hành kèm theo Thông tư này được áp dụng thống nhất trong cả nước bao gồm:

5.1. Hệ thống biểu:

a) Hệ thống biểu lập quy hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, huyện và quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã gồm:

- Các biểu hiện trạng sử dụng đất:

+ Biểu 01/HT-QH: Hiện trạng sử dụng đất năm ...,

+ Biểu 02/HT-QH: Hiện trạng sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn năm ...,

+ Biểu 03/HT-QH: Hiện trạng sử dụng đất trong đô thị năm ...,

+ Biểu 04/HT-QH: Tình hình biến động sử dụng đất từ năm ... đến năm ...,

+ Biểu 05/HT-QH: Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước,

+ Biểu 06/HT-QH: Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước,

+ Biểu 07/HT-QH: Kết quả thực hiện việc thu hồi đất trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước,

* Không in các mẫu biểu

+ Biểu 08/HT-QH: Kết quả thực hiện việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;

- Các biểu quy hoạch sử dụng đất:

+ Biểu 01/QH: Tổng hợp nhu cầu tăng, giảm diện tích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất,

+ Biểu 02/QH: Chỉ tiêu sử dụng đất đến năm ...,

+ Biểu 03/QH: Chỉ tiêu sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn đến năm ...,

+ Biểu 04/QH: Chỉ tiêu sử dụng đất trong đô thị đến năm ...,

+ Biểu 05/QH: Phương án chu chuyển quỹ đất trong kỳ quy hoạch đến năm ...,

+ Biểu 06/QH: Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch,

+ Biểu 07/QH: Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch,

+ Biểu 08/QH: Diện tích đất cần thu hồi trong kỳ quy hoạch sử dụng đất,

+ Biểu 09/QH: Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch,

+ Biểu 10/QH: Danh mục các khu vực đất khoanh định theo chức năng, mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch sử dụng đất,

+ Biểu 11/QH: Diện tích, cơ cấu sử dụng đất trước và sau quy hoạch,

+ Biểu 12/QH: Phân kỳ các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch,

+ Biểu 13/QH: Phân kỳ diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch,

+ Biểu 14/QH: Phân kỳ diện tích đất thu hồi trong kỳ quy hoạch,

+ Biểu 15/QH: Phân kỳ diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch.

b) Hệ thống biểu lập kế hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, huyện và kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã gồm:

- Các biểu hiện trạng sử dụng đất:

+ Biểu 01/HT-KH: Hiện trạng sử dụng đất năm ... (Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, đối với kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì sử dụng chung biểu 01/HT-QH),

+ Biểu 02/HT-KH: Hiện trạng sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn năm ... (Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, đối với kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì sử dụng chung biểu 02/HT-QH),

+ Biểu 03/HT-KH: Hiện trạng sử dụng đất trong đô thị năm ... (Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, đối với kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì sử dụng chung biểu 03/HT-QH),

+ Biểu 04/HT-KH: Tình hình biến động sử dụng đất trong kỳ kế hoạch trước, từ năm ... đến năm ...,

+ Biểu 05/HT-KH: Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước,

+ Biểu 06/HT-KH: Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước,

+ Biểu 07/HT-KH: Kết quả thực hiện việc thu hồi đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước,

+ Biểu 08/HT-KH: Kết quả thực hiện việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

- Các biểu kế hoạch sử dụng đất:

+ Biểu 01/KH: Chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất đến năm ...,

+ Biểu 02/KH: Chỉ tiêu sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn đến năm ...,

+ Biểu 03/KH: Chỉ tiêu sử dụng đất trong đô thị đến năm ...,

+ Biểu 04/KH: Chu chuyển quỹ đất trong kỳ kế hoạch đến năm ...,

+ Biểu 05/KH: Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ kế hoạch,

+ Biểu 06/KH: Diện tích đất cần thu hồi trong kỳ kế hoạch sử dụng đất,

+ Biểu 07/KH: Kế hoạch thu hồi đất để thực hiện các công trình, dự án,

+ Biểu 08/KH: Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch,

+ Biểu 09/KH: Diện tích, cơ cấu sử dụng đất đầu và cuối kỳ kế hoạch,

+ Biểu 10/KH: Chỉ tiêu sử dụng đất từng năm kế hoạch,

+ Biểu 11/KH: Kế hoạch sử dụng đất phân theo từng năm,

+ Biểu 12/KH: Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất phân theo từng năm,

+ Biểu 13/KH: Kế hoạch thu hồi đất phân theo từng năm,

+ Biểu 14/KH: Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng phân theo từng năm.

c) Hệ thống biểu lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, khu công nghệ cao gồm:

- Các biểu hiện trạng sử dụng đất:

+ Biểu 01/HT-QHK: Hiện trạng sử dụng đất năm ...,

+ Biểu 02/HT-QHK: Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước,

+ Biểu 03/HT-QHK: Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng;

- Các biểu quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

+ Biểu 01/QHK: Quy hoạch các khu chức năng,

+ Biểu 02/QHK: Quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng,

+ Biểu 03/QHK: Phân kỳ quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất.

d) Hệ thống biểu lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, khu công nghệ cao gồm:

- Các biểu hiện trạng sử dụng đất:

+ Biểu 01/HT-KHK: Hiện trạng sử dụng đất năm ...(Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, đối với kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì sử dụng chung biểu 01/HT-QHK),

+ Biểu 02/HT-KHK: Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước,

- + Biểu 03/HT-KHK: Kết quả thực hiện kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng;
- Các biểu kế hoạch sử dụng đất chi tiết;
- + Biểu 01/KHK: Kế hoạch sử dụng đất để xây dựng các khu chức năng;
- + Biểu 02/KHK: Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng;
- + Biểu 03/KHK: Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất phân theo từng năm.

5.2. Hệ thống mẫu:

- a) Mẫu 01/NCSDD: Mẫu công văn đề xuất nhu cầu sử dụng đất.
- b) Mẫu báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:
 - Mẫu 02a/BCQH: Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của tỉnh, huyện và báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã;
 - Mẫu 02b/BCKH: Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện và báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã;
 - Mẫu 02c/BCQHK: Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế, của khu công nghệ cao;
 - Mẫu 02d/BCKHK: Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, của khu công nghệ cao.

c) Mẫu tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:

- Mẫu 03a/TTr-UB: Tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của tỉnh, huyện và tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã;

- Mẫu 03b/TTr-UB: Tờ trình xét duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của tỉnh, huyện và tờ trình xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã;

- Mẫu 03c/TTr-BQL: Tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế, của khu công nghệ cao;

- Mẫu 03d/TTr-BQL: Tờ trình xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của khu kinh tế, của khu công nghệ cao.

d) Mẫu quyết định xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:

- Mẫu 04a/QĐ-UB: Quyết định của ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của huyện và quyết định của ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã;

- Mẫu 04b/QĐ-UB: Quyết định của ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của huyện và quyết định của ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của xã;

- Mẫu 04c/QĐ-UB: Quyết định của ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế, của khu công nghệ cao;

- Mẫu 04d/QĐ-UB: Quyết định của ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của khu kinh tế, của khu công nghệ cao.

d) Mẫu báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất gồm:

- Mẫu 01/BCTHKKH-UB: Báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện và báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã;

- Mẫu 02/BCTHKKH-BQLK: Báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, khu công nghệ cao.

6. Mục đích sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

6.1. Mục đích sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm tên gọi và mã (ký hiệu) được áp dụng thống nhất trong hệ thống quản lý đất đai. Tên gọi, mã và cách xác định mục đích sử dụng đất được quy định cụ thể tại Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

6.2. Trong các biểu về hiện trạng sử dụng đất chỉ áp dụng một số mục đích sử dụng đất chủ yếu trong kiểm kê đất đai đáp ứng cho công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trong các biểu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất áp dụng một số

mục đích sử dụng đất cần để xác định các chỉ tiêu phân bổ quỹ đất, lập quy hoạch, kế hoạch việc chuyển mục đích sử dụng đất, cụ thể trong bảng sau:

Mục đích sử dụng đất	Mã	Mục đích sử dụng đất	Mã
Đất nông nghiệp	NNP	Đất phi nông nghiệp	PNN
Đất sản xuất nông nghiệp	SXN	Đất ở	OTC
Đất trồng cây hàng năm	CHN	Đất ở tại nông thôn	ONT
Đất trồng lúa	LUA	Đất ở tại đô thị	ODT
Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	Đất chuyên dùng	CDG
Đất trồng lúa nước còn lại	LUK	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS
Đất trồng lúa nương	LUN	Đất quốc phòng, an ninh	CQA
Đất trồng cây hàng năm còn lại (*)	HNC	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK
Đất trồng cây lâu năm	CLN	Đất khu công nghiệp	SKK
Đất lâm nghiệp	LNP	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC
Đất rừng sản xuất	RSX	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS
Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX

Đất có rừng trồng sản xuất	RST	Đất có mục đích công cộng	CCC
Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK	Đất giao thông	DGT
Đất trồng rừng sản xuất	RSM	Đất thủy lợi	DTL
Đất rừng phòng hộ	RPH	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT
Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN	Đất cơ sở văn hóa	DVH
Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT	Đất cơ sở y tế	DYT
Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD
Đất trồng rừng phòng hộ	RPM	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT
Đất rừng đặc dụng	RDD	Đất chợ	DCH
Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN	Đất di tích, danh thắng	LDT
Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC
Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN
Đất trồng rừng đặc dụng	RDM	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD
Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN

Đất làm muối	LMU	Đất phi nông nghiệp khác	PNK
Đất nông nghiệp khác	NKH		
Đất chưa sử dụng	CSD	Đất có mặt nước ven biển (**)	MVB
Đất bằng chưa sử dụng	BCS	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản	MVT
Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn	MVR
Núi đá không có rừng cây	NCS	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK

(*) - Đất trồng cây hàng năm còn lại (HNC) bao gồm đất cò dưng vào chăn nuôi (COC) và đất trồng cây hàng năm khác (HNK);

(**) - Đất có mặt nước ven biển (MVB) là phần diện tích mặt biển ngoài đường mép nước biển, không thuộc địa giới hành chính cấp tỉnh bao gồm đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản (MVT), đất mặt nước ven biển có rừng (MVR) và đất mặt nước ven biển có mục đích khác (MVK).

7. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp trên và quy hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới

7.1. Khi lập quy hoạch sử dụng đất phải thu thập nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích của các đơn vị hành chính trực thuộc; nhu cầu này do Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp gửi đến bằng văn bản.

7.2. Trong quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu phân bổ quỹ đất cho các đơn vị hành chính trực thuộc là chỉ tiêu định hướng; chỉ tiêu này được tính toán lại trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết) của các đơn vị hành chính trực thuộc và trở thành chỉ tiêu pháp lệnh sau khi quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết) của các đơn vị hành chính trực thuộc được xét duyệt.

7.3. Quy hoạch sử dụng đất của mỗi cấp chỉ xác định và khoanh định trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đối với phần diện tích phải chuyển mục đích sử dụng đất nhằm đáp ứng cho nhu cầu phát triển của cấp mình, diện tích phải thu hồi đất nhằm bảo đảm quỹ đất để thực hiện các công trình, dự án thuộc thẩm quyền của cấp mình phê duyệt mà có diện tích trên bản đồ từ bốn mi-li-mét vuông (4mm^2) trở lên; phần diện tích phải chuyển mục đích sử dụng đất, diện tích phải thu hồi đất nhằm đáp ứng cho nhu cầu phát triển của cấp dưới trực thuộc được xác định và khoanh định trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất (hoặc bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết) trong quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết) của đơn vị hành chính trực thuộc.

7.4. Trong quy hoạch sử dụng đất của mỗi cấp (hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã) phải thể hiện phương án phân bổ quỹ đất đối với diện tích thuộc nhiệm vụ quy hoạch của cấp mình và phương án phân bổ quỹ đất đối với diện tích đã được xác định trong quy hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp trên.

8. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất

8.1. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cả nước, vùng lãnh thổ, tỉnh, huyện có cùng tỷ lệ với bản đồ hiện trạng sử dụng

đất; việc lập và nội dung bản đồ quy hoạch sử dụng đất được quy định tại quy phạm và ký hiệu bản đồ quy hoạch sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

8.2. Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất có nội dung như bản đồ quy hoạch sử dụng đất, thể hiện nguyên các yếu tố không điều chỉnh từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất và bổ sung các yếu tố đã được điều chỉnh sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định, xét duyệt.

8.3. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết cấp xã được lập trên bản đồ địa chính. Đối với các xã chưa có bản đồ địa chính thì lập trên bản đồ đã sử dụng để lập sổ mục kê đất đai hoặc loại bản đồ, sơ đồ khác phù hợp ở địa phương.

Để phục vụ quản lý chung về quy hoạch sử dụng đất chi tiết, các xã lập bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết; bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất có cùng tỷ lệ với bản đồ hiện trạng sử dụng đất của xã.

Phần II

TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CẢ NƯỚC

I. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

1. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của cả nước

1.1. Điều tra, thu thập thông tin, tư liệu về điều kiện tự nhiên và các nguồn tài nguyên theo vùng lãnh thổ gồm đặc

điểm địa lý, địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thổ nhưỡng, tài nguyên nước, rừng, khoáng sản và tài nguyên biển, hiện trạng cảnh quan môi trường và các hệ sinh thái.

1.2. Thu thập các thông tin về chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, các vùng lãnh thổ, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, chỉ tiêu quy hoạch phát triển của các ngành mà các chỉ tiêu đó có liên quan đến việc sử dụng đất.

1.3. Thu thập các thông tin về hiện trạng kinh tế, xã hội của cả nước gồm các thông tin sau:

a) Tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu kinh tế; thực trạng phát triển các ngành kinh tế;

b) Dân số, lao động, việc làm và thu nhập; tập quán có liên quan đến sử dụng đất;

c) Phân bố, mức độ phát triển các đô thị và các khu dân cư nông thôn;

d) Cơ sở hạ tầng kỹ thuật về giao thông, thủy lợi, điện và cơ sở hạ tầng xã hội về văn hoá, y tế, giáo dục - đào tạo, thể dục - thể thao.

1.4. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của vùng lãnh thổ, của cả nước và bản đồ quy hoạch phát triển của các ngành.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất của cả nước (cụ thể đến từng vùng lãnh thổ) theo các mục đích sử dụng đối với giai đoạn mười (10) năm trước

2.1. Đất sản xuất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm trong đó làm rõ diện tích đất trồng lúa nước); đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ,

đất rừng đặc dụng, trong mỗi loại rừng cần phân rõ diện tích có rừng tự nhiên, có rừng trồng, diện tích khoanh nuôi phục hồi rừng và diện tích trồng rừng); đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác.

2.2. Đất ở (đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị); đất chuyên dùng (đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng); đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp khác.

2.3. Đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

3. Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ đối với từng vùng lãnh thổ

3.1. Đối với đất nông nghiệp cần đánh giá tính thích nghi, sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai; khả năng chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế nông nghiệp đã được xác định trong chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của cả nước.

3.2. Đối với đất phi nông nghiệp cần đánh giá tính phù hợp hoặc không phù hợp của việc sử dụng đất ở trong khu dân cư, sử dụng đất để xây dựng các khu hành chính, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dịch vụ, khu di tích lịch sử, văn hóa, danh lam, thắng cảnh, khu vực đất quốc

phòng, an ninh và các công trình, dự án khác có quý mô sử dụng đất lớn.

3.3. Đối với đất chưa sử dụng cần đánh giá tiềm năng để đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.

4. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của cả nước (cụ thể đến từng vùng lãnh thổ)

4.1. Đánh giá về số lượng, chất lượng kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất gồm:

- a) Chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất;
- b) Chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất;
- c) Chỉ tiêu đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

4.2. Đánh giá nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

5. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước của cả nước (cụ thể đến từng vùng lãnh thổ)

5.1. Đánh giá về số lượng, chất lượng kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất gồm:

- a) Chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất;
- b) Chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất;
- c) Chỉ tiêu đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng;
- d) Đánh giá tiến độ thực hiện kế hoạch sử dụng đất, kết quả thu hồi đất, việc xử lý tình trạng quy hoạch "treo".

5.2. Đánh giá kết quả thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và đánh giá các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5.3. Đánh giá nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

6. Định hướng dài hạn về sử dụng đất

6.1. Xây dựng quan điểm sử dụng đất cho giai đoạn 20 năm tới và xa hơn.

6.2. Định hướng sử dụng đất theo mục đích sử dụng và theo các vùng lãnh thổ.

7. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch

7.1. Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của các Bộ, ngành, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

7.2. Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho nhu cầu sử dụng đất đã được xác định tại điểm 7.1 khoản này.

7.3. Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất và khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch.

8. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất

8.1. Phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Xác định diện tích đất để phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước, các ngành và các địa phương gồm đất sản xuất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm trong đó làm rõ diện tích đất trồng lúa nước); đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất, đất rừng

phòng hộ, đất rừng đặc dụng, trong mỗi loại rừng cần phân rõ diện tích có rừng tự nhiên, có rừng trồng, diện tích khoanh nuôi phục hồi rừng và diện tích trồng rừng); đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác; đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; đất chuyên dùng (đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng); đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp khác;

b) Đối với mỗi mục đích sử dụng đất quy định tại tiết a điểm này cần xác định diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng sử dụng đất; diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ quy hoạch, trong đó phải xác định rõ diện tích đất phải xin phép khi chuyển mục đích sử dụng và diện tích đất dự kiến phải thu hồi (nếu có);

c) Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho mục đích sản xuất nông nghiệp; lâm nghiệp, trong đó xác định rõ diện tích đất trồng rừng mới và diện tích khoanh nuôi tái sinh rừng; nuôi trồng thủy sản; làm muối; nông nghiệp khác; phi nông nghiệp;

d) Việc phân bổ diện tích các loại đất trong phương án quy hoạch nêu tại tiết a, b và c điểm này được xác định cụ thể cho từng vùng lãnh thổ.

8.2. Khoanh định trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các vùng lãnh thổ đối với các khu vực sử dụng đất theo quy định tại tiết a, b và c điểm 8.1 khoản này mà có diện tích trên bản đồ từ bốn mi-li-mét vuông (4mm^2) trở lên và tổng hợp lên bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước.

10. Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý

Việc lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý được thực hiện căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

11. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất

Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

12. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất của từng vùng lãnh thổ trên cơ sở việc khoanh định đã thực hiện tại điểm 8.2 khoản 8 mục này đối với phương án quy hoạch sử dụng đất đã được lựa chọn và tổng hợp thành bản đồ quy hoạch sử dụng đất cả nước.

13. Lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

13.1. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu đã được xác định tại khoản 11 mục này đến từng năm và từng vùng lãnh thổ.

13.2. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

14. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

14.1. Biện pháp chống rửa trôi, xói mòn, sạt lở, xâm nhập mặn, chua, phèn; trồng cây chắn sóng, chắn cát; nâng cao độ

phì của đất; chống ô nhiễm môi trường đất; khôi phục mặt bằng sử dụng đất.

14.2. Biện pháp sử dụng tiết kiệm diện tích bề mặt, khai thác triệt để không gian và chiều sâu; phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất.

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

15. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

15.1. Tạo điều kiện cho nông dân sản xuất lúa có đời sống ổn định, đồng thời kiểm soát chặt chẽ tình trạng tự phát chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản hoặc chuyển sang sử dụng vào các mục đích khác không theo quy hoạch; tiết kiệm cao nhất diện tích đất trồng lúa phải chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

15.2. Tạo điều kiện để nông dân dễ dàng chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất sản xuất nông nghiệp nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, phù hợp với nhu cầu thị trường.

15.3. Khuyến khích khai hoang phủ xanh đất trống, đồi núi trọc, nuôi trồng thủy sản trên đất mặt nước hoang hoá nhằm đẩy nhanh tiến độ đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng; đẩy mạnh trồng rừng và khoanh nuôi tái sinh rừng để tăng độ che phủ bằng rừng; bảo vệ nghiêm ngặt diện tích rừng phòng hộ đầu nguồn và rừng đặc dụng.

15.4. Bảo đảm cho đồng bào dân tộc miền núi có đất canh tác và đất ở; tổ chức tốt việc định canh, định cư; ổn định đời sống cho người dân được giao rừng, khoán rừng.

15.5. Huy động các nguồn vốn đầu tư để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình, dự án.

15.6. Giải quyết tốt việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất bảo đảm đủ quỹ đất theo quy hoạch cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển sản xuất kinh doanh công nghiệp và dịch vụ, xây dựng các công trình văn hoá, giáo dục - đào tạo, y tế, thể dục - thể thao; thực hiện tốt việc đào tạo nghề nghiệp, chuyển đổi cơ cấu lao động đối với người có đất bị thu hồi.

15.7. Khuyến khích ứng dụng tiến bộ khoa học, công nghệ có liên quan đến sử dụng đất nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất.

15.8. Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định.

II. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của cả nước và cụ thể đến từng vùng lãnh thổ

Việc phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu được thực hiện theo quy định tại khoản 5 mục I Phần này.

2. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của vùng lãnh thổ và cả nước.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

3.1. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải

chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất theo kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu.

3.2. Xác định tổng chỉ tiêu cần thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 3.1 khoản này và các chỉ tiêu của kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đã được xác định tại khoản 11 mục I Phần này.

3.3. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 3.2 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

Đối với các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện, các chỉ tiêu phải điều chỉnh do việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội thì đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 mục III Phần này.

3.4. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đến từng năm và từng vùng lãnh thổ.

3.5. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

III. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước theo quy định tại khoản 7 Điều 16 của Nghị định số 181/2004/ND-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai được thực hiện như sau:

1.1. Điều tra, phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định.

1.2. Xây dựng các phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất (diện tích đất theo mục đích sử dụng quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần này) trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất cụ thể đến từng vùng lãnh thổ.

1.3. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án phân bổ quỹ đất theo nội dung quy định tại khoản 9 mục I Phần này để lựa chọn phương án hợp lý.

1.4. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của từng vùng lãnh thổ trên cơ sở phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn và tổng hợp thành bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cả nước.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất

2.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước và cụ thể đến từng vùng lãnh thổ theo các nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần này.

2.2. Xác định phân chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước và cụ thể đến từng vùng lãnh thổ.

2.3. Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.2 khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.3 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ.

2.5. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất đến từng năm còn lại của kỳ kế hoạch và từng vùng lãnh thổ.

2.6. Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

2.7. Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

Phần III

TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỈNH, HUYỆN

I. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

1. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của địa phương

1.1. Điều tra, thu thập thông tin, tư liệu theo quy định tại điểm 1.1 khoản 1 mục I Phần II của Thông tư này trên địa bàn của địa phương.

1.2. Thu thập các thông tin về chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội có liên quan đến việc sử dụng đất của địa phương; chỉ tiêu quy hoạch phát triển của các ngành tại địa phương.

1.3. Thu thập các thông tin về hiện trạng kinh tế, xã hội của địa phương theo các nội dung quy định tại điểm 1.3 khoản 1 mục I Phần II của Thông tư này.

1.4. Thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên có liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương như sau:

a) Đối với cấp tỉnh thì thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước đã được quyết định;

b) Đối với cấp huyện thì thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh đã được xét duyệt.

1.5. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương, của các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp và bản đồ quy hoạch phát triển của các ngành tại địa phương.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất của địa phương đối với giai đoạn mười (10) năm trước

Việc đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất đối với giai đoạn mười (10) năm trước được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 2 mục I Phần II của Thông tư này và đánh giá cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

3. Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ của địa phương

Việc đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 3

mục I Phần II của Thông tư này và cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

4. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước

Việc đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của địa phương cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 4 mục I Phần II của Thông tư này.

5. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước

Việc đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước của địa phương cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

6. Định hướng dài hạn về sử dụng đất của địa phương

Việc định hướng dài hạn về sử dụng đất của địa phương thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 6 mục I Phần II của Thông tư này.

7. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch

7.1. Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp và của các ngành tại địa phương.

7.2. Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho nhu cầu sử dụng đất đã được xác định tại điểm 7.1 khoản này.

7.3. Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất và khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất, xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch.

8. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất

8.1. Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của địa phương, trong mỗi phương án cần xác định diện tích đất theo các mục đích sử dụng quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần II của Thông tư này cụ thể cho các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

8.2. Khoanh định lên bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất đã được xác định tại điểm 8.1 khoản này mà có diện tích trên bản đồ từ bốn mi-li-mét vuông (4mm²) trở lên và thể hiện các khu vực sử dụng đất đã được khoanh định trong quy hoạch sử dụng đất của cấp trên.

9. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất

9.1. Trên cơ sở quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Trung ương và địa phương, quy hoạch phát triển các ngành kinh tế của địa phương, khái quát về hiệu quả phát triển kinh tế nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ trên mặt bằng sử dụng đất theo từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

9.2. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất của địa phương theo nội dung quy định tại các điểm 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6 và 9.7 khoản 9 mục I Phần II của Thông tư này.

10. Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý

Việc lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý của địa phương được thực hiện căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

11. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất

Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

12. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất có tỷ lệ bằng tỷ lệ bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương trên cơ sở việc khoanh định đã thực hiện tại điểm 8.2 khoản 8 mục này đối với phương án quy hoạch sử dụng đất đã được lựa chọn.

13. Lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

13.1. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu đã được xác định tại khoản 11 mục này đến từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

13.2. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại địa phương.

14. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

Lựa chọn các biện pháp quy định tại khoản 14 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường tại địa phương.

15. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

II. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của địa phương và cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

Việc phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 5' mục I Phần II của Thông tư này cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

2. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương

Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương và của các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

3.1. Xác định tổng chỉ tiêu sử dụng đất cần thực hiện cho kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối theo nội dung quy định tại điểm 3.1 và điểm 3.2 khoản 3 mục II Phần II của Thông tư này.

3.2. Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, các chỉ tiêu cần điều chỉnh

do việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội để đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đến từng năm và từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

3.3. Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại địa phương.

4. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

III. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

1.1. Điều tra, phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất của địa phương đã được xét duyệt.

1.2. Xây dựng phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp đối với các mục đích sử dụng đất quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần II của Thông tư này.

1.3. Lựa chọn phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hợp lý theo nội dung quy định tại điểm 1.3 khoản 1 mục III Phần II của Thông tư này.

1.4. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất

2.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của địa phương và cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp theo các nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

2.2. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của địa phương và cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

2.3. Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.2 khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.3 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ.

2.5. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cho từng năm còn lại của kỳ kế hoạch và từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

2.6. Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ đất đai và các khoản chi cho đất đai theo nội dung quy định tại điểm 2.6 khoản 2 mục III Phần II của Thông tư này.

2.7. Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

Phần IV

TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT CỦA XÃ

I. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

1. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của địa phương

1.1. Việc điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp các thông tin, tư liệu của địa phương để lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được thực hiện theo nội dung quy định tại các điểm 1.1, 1.2 và 1.3 khoản 1 mục I Phần III của Thông tư này.

1.2. Thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện đã được xét duyệt có liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã.

1.3. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ địa chính của xã.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất của địa phương đối với giai đoạn mười (10) năm trước

Việc đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất đối với giai đoạn mười (10) năm trước được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 2 mục I Phần II của Thông tư này.

3. Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ của địa phương

Việc đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 3 mục I Phần II của Thông tư này.

4. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước

Việc đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 4 mục I Phần II của Thông tư này.

5. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước

Việc đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

6. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch

6.1. Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại địa phương.

6.2. Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho nhu cầu sử dụng đất đã được xác định tại điểm 6.1 khoản này.

6.3. Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất và khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch.

7. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

7.1. Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của địa phương, trong mỗi phương án cần xác định diện tích đất theo các mục đích sử dụng quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần II của Thông tư này.

7.2. Thể hiện lên bản đồ địa chính các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất đã được xác định tại điểm 7.1 khoản này và các khu vực sử dụng đất đã được khoanh định trong quy hoạch sử dụng đất của cấp trên.

Đối với địa phương chưa có bản đồ địa chính thì được thay thế bằng loại bản đồ khác phù hợp nhất đang có tại địa phương.

8. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất

8.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế của việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trên địa bàn xã; tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp và nông thôn; nguồn thu cho ngân sách xã đối với mỗi phương án quy hoạch sử dụng đất.

Đánh giá quá trình thay đổi tập quán canh tác cũ chuyển sang việc sử dụng đất ổn định đối với các xã thuộc khu vực dân tộc thiểu số.

8.2. Đánh giá việc giải quyết quỹ nhà ở, khả năng giải quyết đất sản xuất nông nghiệp, mức độ thu nhập đối với xã vùng nông thôn không thuộc khu vực phát triển đô thị.

Đánh giá mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất đối với các xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

8.3. Đánh giá hiệu quả việc chỉnh trang khu dân cư nông thôn, khu đô thị, giải quyết ô nhiễm môi trường thuộc khu dân cư.

Đánh giá hiệu quả giao rừng, việc bảo vệ và phát triển rừng đối với các xã miền núi.

8.4. Đánh giá việc bảo tồn các di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh trên địa bàn xã; đánh giá việc bảo tồn bản sắc dân tộc đối với các xã thuộc khu vực dân tộc thiểu số.

9. Lựa chọn phương án hợp lý về quy hoạch sử dụng đất chi tiết

Lựa chọn phương án hợp lý về quy hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương được thực hiện căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

10. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất

Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

11. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

11.1. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết của phương án quy hoạch được lựa chọn trên bản đồ đã khoanh định các khu vực sử dụng đất quy định tại điểm 7.2 khoản 7 mục này.

11.2. Xây dựng bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại điểm 11.1 khoản này.

12. Lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

12.1. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu đã được xác định tại khoản 10 mục này đến từng năm.

12.2. Dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và các chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

13. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

Lựa chọn các biện pháp quy định tại khoản 14 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với điều kiện của xã để thực hiện việc bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường.

14. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu tại xã.

II. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã

Việc phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

2. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ địa chính của xã

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

3.1. Xác định tổng chỉ tiêu sử dụng đất cần thực hiện cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo nội dung quy định tại điểm 3.1 và điểm 3.2 khoản 3 mục II Phần II của Thông tư này.

3.2. Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, các chỉ tiêu cần điều chỉnh do việc điều chỉnh định hướng phát triển kinh tế - xã hội để đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đến từng năm.

3.3. Dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và các chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

4. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Xác định các giải pháp quy định khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

III. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1.1. Điều tra, phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã đã được xét duyệt.

1.2. Xây dựng các phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với các mục đích sử dụng đất quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần II của Thông tư này.

1.3. Lựa chọn phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết hợp lý theo nội dung quy định tại điểm 1.3 khoản 1 mục III Phần II của Thông tư này.

1.4. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết được lựa chọn và xây dựng bản đồ tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết

2.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của xã theo các nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

2.2. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của xã.

2.3. Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.2 khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.3 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ.

2.5. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết cho từng năm còn lại của kỳ kế hoạch.

2.6. Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và các chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

2.7. Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

Phần V

TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT CỦA KHU KINH TẾ, KHU CÔNG NGHỆ CAO

I. Trình tự, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế

1. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của khu kinh tế

1.1. Thu thập thông tin về điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên, hiện trạng phát triển kinh tế - xã hội của khu kinh tế.

1.2. Thu thập dự án thành lập khu kinh tế, quy hoạch chi tiết xây dựng khu kinh tế (nếu có).

1.3. Thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt của các tỉnh, các huyện và các xã có liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế.

1.4. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các tỉnh, các huyện và các xã có đất thuộc khu kinh tế; bản đồ địa chính của các xã có đất thuộc khu kinh tế.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất, tiềm năng đất đai

2.1. Đánh giá tình hình sử dụng đất đối với diện tích đất chưa chuyển sang xây dựng các khu chức năng theo quy hoạch sử dụng đất kỳ trước và diện tích đất sẽ quy hoạch mở rộng khu chức năng trong kỳ quy hoạch.

2.2. Đánh giá tính phù hợp hoặc không phù hợp của quỹ đất trong khu kinh tế để sử dụng vào các mục đích xây dựng các khu chức năng trong kỳ quy hoạch.

3. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước (nếu có)

3.1. Đánh giá kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng.

3.2. Đánh giá kết quả thực hiện việc xây dựng các khu chức năng theo quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước đã được duyệt.

4. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

4.1. Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho các khu chức năng của khu kinh tế.

Trường hợp khu kinh tế có quy hoạch chi tiết xây dựng đã được xét duyệt thì phương án phân bổ quỹ đất phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng.

4.2. Xác định diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi để xây dựng các khu chức năng của khu kinh tế.

4.3. Thể hiện lên bản đồ địa chính các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất đã được xác định tại điểm 4.1 khoản này.

5. Phân tích và lựa chọn phương án hợp lý về quy hoạch sử dụng đất chi tiết

5.1. Phân tích tính phù hợp của các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết với mục tiêu thành lập khu kinh tế đã được xét duyệt và hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường đối với việc sử dụng quỹ đất trong khu kinh tế.

5.2. Lựa chọn phương án hợp lý về quy hoạch sử dụng đất chi tiết căn cứ vào kết quả phân tích thực hiện tại điểm 5.1 khoản này.

6. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất để xây dựng các khu chức năng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

7. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

7.1. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết của phương án quy hoạch được lựa chọn trên bản đồ địa chính đã thể hiện các khu vực sử dụng đất quy định tại điểm 4.3 khoản 4 mục này.

7.2. Xây dựng bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại điểm 7.1 khoản này.

8. Lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

8.1. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu đã được xác định tại khoản 6 mục này đến từng năm.

8.2. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

9. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế.

II. Trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của khu kinh tế

1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế

1.1. Đánh giá về số lượng, chất lượng kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu gồm:

a) Diện tích đất đã xây dựng các khu chức năng;

b) Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng và thu hồi để xây dựng các khu chức năng;

c) Đánh giá tiến độ thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết, kết quả thực hiện việc thu hồi đất, việc xử lý tình trạng quy hoạch "treo".

1.2. Đánh giá kết quả thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến

đất đai và đánh giá các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

1.3. Đánh giá nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ địa chính

Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các tỉnh, các huyện và các xã có đất thuộc khu kinh tế; bản đồ địa chính của các xã có đất thuộc khu kinh tế.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

3.1. Xác định phân chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ để xây dựng các khu chức năng; diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng và phải thu hồi theo kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu.

3.2. Xác định tổng chỉ tiêu cần thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 3.1 khoản này và các chỉ tiêu của kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đã được xác định tại khoản 6 mục I Phần này.

3.3. Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, các chỉ tiêu cần điều chỉnh do việc điều chỉnh quy hoạch phát triển khu kinh tế để đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đến từng năm.

3.4. Dự kiến thu ngân sách từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Xác định các giải pháp quy định khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của khu kinh tế.

III. Trình tự, nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1.1. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc điều chỉnh mục tiêu phát triển của khu kinh tế đến cơ cấu sử dụng đất của khu kinh tế.

1.2. Xây dựng các phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất.

1.3. Phân tích tính phù hợp của các phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết với việc điều chỉnh mục tiêu phát triển khu kinh tế và lựa chọn phương án hợp lý.

1.4. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết được lựa chọn và xây dựng bản đồ tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết

2.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết theo các nội dung quy định tại khoản 1 mục II Phần này.

2.2. Xác định phân chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất phân bổ cho nhu cầu sử dụng để xây dựng các khu chức năng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế.

2.3. Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.2 khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.3 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ.

2.5. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết đến từng năm còn lại của kỳ kế hoạch.

2.6. Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2.7. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết theo quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế.

IV. Lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao

1. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao trong trường hợp Nhà nước giao đất một lần đối với toàn khu

Trường hợp Nhà nước thu hồi đất và giao đất một lần đối với toàn khu công nghệ cao thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết. Tiến độ sử dụng đất được thực hiện theo tiến độ triển khai quy hoạch chi tiết xây dựng đã được xét duyệt.

2. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao trong trường hợp Nhà nước giao đất nhiều lần

Trường hợp Nhà nước không thu hồi đất và giao đất một lần đối với toàn khu công nghệ cao thì việc lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết, việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao được thực hiện theo trình tự, nội dung như đối với khu kinh tế theo quy định tại các mục I, II và III Phần này.

Phần VI

NỘI DUNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

I. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất

1. Cơ sở pháp lý, cơ sở khoa học của việc lập quy hoạch sử dụng đất

1.1. Đánh giá việc chấp hành các văn bản quy phạm pháp luật quy định về trình tự, nội dung, hồ sơ lập quy hoạch sử dụng đất.

1.2. Đánh giá mức độ tin cậy của các thông tin, số liệu, tư liệu sử dụng trong việc lập quy hoạch sử dụng đất; cơ sở tính toán các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.

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

2.1. Đối với quy hoạch sử dụng đất của cả nước thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất của cả nước với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước, quy hoạch phát triển của các ngành và các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

2.2. Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất của tỉnh với quy hoạch sử dụng đất của cả nước, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, quy hoạch phát triển của các ngành tại địa phương và các đơn vị hành chính cấp huyện thuộc tỉnh.

Trường hợp chưa có quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh được thể hiện trong Nghị quyết của Đại hội Đảng bộ, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

2.3. Đối với quy hoạch sử dụng đất của huyện thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất của huyện với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện, định hướng phát triển của các đơn vị hành chính cấp xã thuộc huyện.

Trường hợp chưa có quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện được thể hiện trong Nghị quyết của Đại hội Đảng bộ, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

2.4. Đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã với quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện, định hướng phát triển của xã được thể hiện trong Nghị quyết của Đại hội Đảng bộ, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

2.5. Đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế với mục tiêu phát triển khu kinh tế, khu công nghệ cao đã được xét duyệt.

3. Hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường

3.1. Thẩm định việc khái quát hiệu quả phát triển kinh tế nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ trên mặt bằng sử dụng đất theo từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

3.2. Thẩm định việc đánh giá hiệu quả kinh tế đất của từng phương án quy hoạch sử dụng đất theo dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; theo dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

3.3. Thẩm định yêu cầu bảo đảm an ninh lương thực của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

3.4. Thẩm định việc đánh giá hiệu quả xã hội của từng phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ nhà ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất.

3.5. Thẩm định sự phù hợp của từng phương án quy hoạch sử dụng đất đối với yêu cầu khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đánh giá tác động đến môi trường.

3.6. Thẩm định yêu cầu phát triển diện tích phủ rừng của từng phương án quy hoạch sử dụng đất nhằm bảo vệ môi trường thiên nhiên và bảo tồn hệ sinh thái.

3.7. Thẩm định yêu cầu tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

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

Thẩm định tính khả thi của từng phương án quy hoạch sử dụng đất gồm khả năng thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất, khả năng thu hồi đất, khả năng đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích; cơ sở khoa học và thực tiễn của các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

II. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất

1. Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất

1.1. Thẩm định tính phù hợp về số liệu giữa phương án phân bổ quỹ đất trong kế hoạch sử dụng đất với phương án phân bổ quỹ đất cho 5 năm tương ứng trong quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt.

1.2. Thẩm định tính phù hợp về số liệu giữa phương án phân bổ quỹ đất trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết với phương án phân bổ quỹ đất cho 5 năm tương ứng trong quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

2. Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước

2.1. Thẩm định mức độ phù hợp của phương án phân bổ quỹ đất cho từng năm trong kế hoạch sử dụng đất với nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm, hàng năm của cả nước hoặc của địa phương và của các ngành.

2.2. Thẩm định mức độ phù hợp của phương án phân bổ quỹ đất cho từng năm trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã với nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của xã.

2.3. Thẩm định mức độ phù hợp của phương án phân bổ quỹ đất cho từng năm trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế với nhu cầu sử dụng đất để thực hiện kế hoạch phát triển năm (05) năm và hàng năm của khu công nghệ cao, khu kinh tế.

3. Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất

Thẩm định tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất gồm khả năng đầu tư để thực hiện các công trình, dự án trong kỳ kế hoạch sử dụng đất, khả năng thực hiện việc thu hồi đất và các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

III. Nội dung thẩm định điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Nội dung thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Việc thẩm định phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết được thực hiện theo quy định tại mục I Phần này đối với phần diện tích đất được điều chỉnh.

2. Nội dung thẩm định điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất

Việc thẩm định phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được thực hiện theo quy định tại mục II Phần này đối với phần diện tích đất được điều chỉnh.

Phần VII

CÔNG BỐ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ LƯU TRỮ HỒ SƠ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

I. Công bố quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Trong Phần này, hồ sơ quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết gọi chung là hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải công bố

2.1. Tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải công bố bao gồm:

- a) Quyết định xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

2.2. Việc công bố các tài liệu quy định tại khoản 1 và khoản 2 mục này được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 27 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

II. Lưu trữ và phổ biến hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải lưu trữ

Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải lưu trữ bao gồm:

1.1. Quyết định xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

1.2. Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (bản in trên giấy và bản dạng số);

1.3. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất (bản in trên giấy và kèm thêm bản dạng số đối với bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh);

1.4. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất (bản in trên giấy và kèm thêm bản dạng số đối với bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh);

1.5. Các văn bản có liên quan trong quá trình lập, thẩm định, thông qua Hội đồng nhân dân, trình cấp có thẩm quyền xét duyệt.

2. Số lượng và nơi lưu trữ hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

2.1. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước được lưu trữ một (01) bộ tại Văn phòng Quốc hội; một (01) bộ

tại Văn phòng Chính phủ; hai (02) bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2.2. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh được lưu trữ hai (02) bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân tỉnh, một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

2.3. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện được lưu trữ một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân tỉnh; một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân huyện; một (01) bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2.4. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lưu trữ một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân tỉnh; một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân huyện; một (01) bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có quy hoạch.

Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lưu trữ một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân huyện, một (01) bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân xã.

2.5. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của khu kinh tế, khu công nghệ cao được lưu trữ một (01) bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ủy ban nhân dân tỉnh; một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ban Quản lý khu kinh tế hoặc Ban Quản lý khu công nghệ cao.

3. Trách nhiệm phổ biến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có trách nhiệm in sao hồ sơ quy định tại các điểm 1.1, 1.2, 1.3 và 1.4 khoản 1

mục II Phần này sau khi được xét duyệt gửi cho các đơn vị hành chính trực thuộc để triển khai việc lập quy hoạch sử dụng đất của cấp đó và theo dõi việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

Phần VIII

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm tổ chức thực hiện Thông tư

1.1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm phổ biến, chỉ đạo thực hiện Thông tư này tại địa phương.

1.2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tập trung chỉ đạo để hoàn thành việc lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương các cấp, của các khu kinh tế, khu công nghệ cao chậm nhất vào cuối năm 2005; chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết sau khi được cấp có thẩm quyền xét duyệt.

1.3. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; cán bộ địa chính có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc tổ chức triển khai thực hiện Thông tư này.

2. Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất

2.1. Việc báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của Ủy ban nhân dân các cấp được thực hiện theo quy định tại các khoản 4 và khoản 7 Điều 28 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Nội dung báo cáo được thực hiện theo mẫu số 01/BCTHKKH-UB ban hành kèm theo Thông tư này.

2.2. Hàng năm, Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế đến 31 tháng 12; thời hạn nộp báo cáo trước ngày 31 tháng 01 năm sau. Nội dung báo cáo được thực hiện theo mẫu số 02/BCTHKKH-BQLK ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Hiệu lực thi hành

3.1. Thông tư này thay thế Thông tư số 1842/2001/TT-TCCDC ngày 01 tháng 11 năm 2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 68/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.

3.2. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau mười lăm (15) ngày kể từ ngày đăng Công báo.

BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
MAI ÁI TRỰC

LUẬT ĐẤT ĐAI 2003
VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH

NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG – XÃ HỘI

Chịu trách nhiệm xuất bản:

NGUYỄN ĐÌNH THIÊM

Biên tập: **PHẠM VĂN GIÁP**

Sửa bản in: **THY NGỌC**

Bìa: **ĐẶNG VINH QUANG**

In 1.000 cuốn, khổ 14,5 × 20,5 cm tại Xí nghiệp In Báo Nhi đồng.
Ấy phép xuất bản số 07-1293/XB-QLXB do Cục Xuất bản cấp ngày
9-2004.

In xong và nộp lưu chiểu quý IV/2004.

LUẬT ĐẤT ĐAI 2003

VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH

PHÁT HÀNH TẠI

CÔNG TY TNHH QUỐC VẤN

Tel: 04 9426278, 0913 540671

Fax: 04 9420406, Email: sachquocvan@hn.vnn.vn

GIÁ: 60.000