

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

Luật số: 31/2024/QH15

**LUẬT  
ĐẤT ĐAI**

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;  
Quốc hội ban hành Luật Đất đai.*

**Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, 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 công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

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

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

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

- Bản đồ địa chính* là bản đồ thể hiện các thửa đất và các đối tượng địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính cấp xã hoặc theo đơn vị hành chính cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất* là bản đồ thể hiện sự phân bố các loại đất tại một thời điểm xác định, được lập theo từng đơn vị hành chính các cấp, theo từng vùng kinh tế - xã hội.

3. *Bản đồ quy hoạch sử dụng đất* là bản đồ được lập tại thời điểm đầu kỳ quy hoạch, thể hiện nội dung phân bố các loại đất tại thời điểm cuối kỳ quy hoạch của quy hoạch đó.

4. *Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất* là việc áp dụng các biện pháp quản lý, kỹ thuật, cơ giới, sinh học, hữu cơ tác động vào đất để xử lý đất bị ô nhiễm, phục hồi đất bị thoái hóa.

5. *Bồi thường về đất* là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất thu hồi cho người có đất thu hồi.

6. *Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp* là cá nhân đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp mà có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó theo quy định của Chính phủ.

7. *Chi phí đầu tư vào đất còn lại* là chi phí hợp lý mà người sử dụng đất đã đầu tư trực tiếp vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất nhưng đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi hết.

8. *Chỉ tiêu sử dụng đất* là diện tích đất của từng loại đất được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định để phân bổ trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

9. *Chiếm đất* là việc sử dụng đất do Nhà nước đã quản lý mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp khác mà chưa được người đó cho phép.

10. *Chủ đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất* (sau đây gọi là chủ đầu tư) là nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật có liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất và được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này.

11. *Chuyển mục đích sử dụng đất* là việc người sử dụng đất được thay đổi từ mục đích sử dụng đất này sang mục đích sử dụng đất khác theo quy định của Luật này.

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

13. *Cộng đồng dân cư* là cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ trên lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

14. *Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai* là tập hợp các cơ sở dữ liệu đất đai trong đó dữ liệu được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, chia sẻ, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử.

15. *Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất* là việc người sử dụng đất, người sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao quản lý đất kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được ghi nhận theo quy định của Luật này.

16. *Đất đang có tranh chấp* là thửa đất có tranh chấp đất đai mà đang trong quá trình được cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

17. *Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất.

18. *Gia hạn sử dụng đất* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục sử dụng đất khi hết thời hạn theo mục đích đang sử dụng theo quy định của Luật này.

19. *Giá đất* là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất.

20. *Giá trị quyền sử dụng đất* là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất, loại đất tại thời điểm được xác định với thời hạn sử dụng đã được xác định.

21. *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất* là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của các luật có

liên quan được thực hiện theo quy định của Luật này có giá trị pháp lý tương đương như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Luật này.

22. *Góp vốn bằng quyền sử dụng đất* là sự thỏa thuận giữa các bên về chuyển quyền sử dụng đất thông qua việc góp quyền sử dụng đất để tạo thành vốn điều lệ của tổ chức kinh tế, bao gồm góp vốn để thành lập tổ chức kinh tế hoặc góp thêm vốn điều lệ của tổ chức kinh tế đã được thành lập.

23. *Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai* là hệ thống tổng hợp các yếu tố hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, dữ liệu được xây dựng thành một hệ thống tập trung, thống nhất trên phạm vi cả nước để quản lý, vận hành, cập nhật, khai thác thông tin đất đai.

24. *Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất* là chính sách của Nhà nước nhằm trợ giúp cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển ngoài các khoản đã bồi thường theo quy định của Luật này.

25. *Hộ gia đình sử dụng đất* là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

26. *Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất* là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất dùng quyền sử dụng đất của mình để hợp tác sản xuất, kinh doanh mà không làm thay đổi quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.

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

28. *Kế hoạch sử dụng đất* là việc phân kỳ quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện.

29. *Kiểm kê đất đai* là việc Nhà nước tổ chức điều tra, 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 biến động đất đai giữa 02 lần kiểm kê.

30. *Lấn biển* là việc mở rộng diện tích đất trong phạm vi từ đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm về phía biển thuộc vùng biển Việt Nam.

31. *Lấn đất* là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.

32. *Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất* (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

33. *Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho người đang sử dụng đất ổn định đối với thửa đất xác định theo quy định của Luật này.

34. *Nhà nước giao quyền sử dụng đất* (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

35. *Nhà nước thu hồi đất* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hoặc thu lại đất của người đang sử dụng đất hoặc thu lại đất đang được Nhà nước giao quản lý.

36. *Quy hoạch sử dụng đất* là việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất và khoanh vùng đất đai cho các mục đích phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng đơn vị hành chính cho thời kỳ xác định.

37. *Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất* là quyền của người sử dụng đất được hình thành khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.