

hệ thống đường truyền, thiết bị bảo đảm an ninh, an toàn, thiết bị lưu trữ, thiết bị ngoại vi và thiết bị khác.

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

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

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

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

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

b) Cơ sở dữ liệu địa chính;

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

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

đ) Cơ sở dữ liệu giá đất;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia đầu tư xây dựng, cung cấp dịch vụ hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; cung cấp các phần mềm tiện ích, phần mềm ứng dụng trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và khai thác thông tin, dữ liệu quốc gia về đất đai; xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và cung cấp các dịch vụ giá trị gia tăng từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Chương XIII

### CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

#### Mục 1

#### THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

##### Điều 171. Đất sử dụng ổn định lâu dài

1. Đất ở.

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

3. Đất rừng đặc dụng; đất rừng phòng hộ; đất rừng sản xuất do tổ chức quản lý.
4. Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của cá nhân đang sử dụng ổn định được Nhà nước công nhận mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê.
5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 199 của Luật này; đất xây dựng công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập quy định tại khoản 2 Điều 199 của Luật này.
6. Đất quốc phòng, an ninh.
7. Đất tín ngưỡng.
8. Đất tôn giáo quy định tại khoản 2 Điều 213 của Luật này.
9. Đất sử dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh.
10. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt.
11. Đất quy định tại khoản 3 Điều 173 và khoản 2 Điều 174 của Luật này.

### **Điều 172. Đất sử dụng có thời hạn**

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

- a) Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng trong hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn sử dụng đất, thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại điểm này mà không phải làm thủ tục gia hạn;
- b) Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất nhưng không quá 50 năm;
- c) Thời hạn giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất được xem xét, quyết định theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

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

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

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

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

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

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

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

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

3. Thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài là ổn định lâu dài.

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

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

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

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

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

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

- a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- b) Có văn bản đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư;
- c) Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- d) Không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 81 của Luật này;
- d) Có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư;
- e) Đáp ứng các điều kiện về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

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

## **Mục 2**

### **CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **Điều 176. Hạn mức giao đất nông nghiệp**

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

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

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

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

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

a) Đất rừng phòng hộ;

b) Đất rừng sản xuất là rừng trồng.

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

5. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

- a) Điều kiện về đất đai và công nghệ sản xuất;
- b) Chuyển dịch lực lượng lao động, cơ cấu kinh tế; quá trình đô thị hóa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 10 năm.

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

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

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

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

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

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

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

a) Tổ chức rà soát hiện trạng sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất mà có nguồn gốc nông, lâm trường trên địa bàn về vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất; diện tích đất đang sử dụng đúng

mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất đang giao, giao khoán, khoán tráng, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm, đang có tranh chấp;

b) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương, bao gồm: xác định diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng; diện tích đất bàn giao về địa phương để giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này và để phát triển kinh tế - xã hội theo quy định của pháp luật;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 182. Đất trồng lúa**

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 183. Đất chăn nuôi tập trung**

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

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

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

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

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

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

#### **Điều 184. Đất rừng sản xuất**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Điều 185. Đất rừng phòng hộ**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Điều 186. Đất rừng đặc dụng**

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

a) Ban quản lý rừng đặc dụng;

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

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

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

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

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

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

### **Điều 187. Đất làm muối**

1. Đất làm muối được Nhà nước giao cho cá nhân trong hạn mức giao đất quy định tại Điều 176 của Luật này tại địa phương để sản xuất muối. Trường

hợp người đang sử dụng đất sử dụng vượt hạn mức giao đất thì phần vượt hạn mức giao đất phải chuyển sang thuê đất.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Điều 189. Đất có mặt nước ven biển**

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

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

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

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

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

- d) Không干涉 việc bảo vệ an ninh quốc gia và giao thông trên biển;
- d) Bảo vệ chất lượng nước khu vực ven biển; không gây nhiễm mặn các tầng chứa nước dưới đất.

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

### **Điều 190. Hoạt động lấn biển**

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

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

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

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

c) Phù hợp với quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị;

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

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

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

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

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

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

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

đ) Khu vực cảng biển, vùng nước trước cầu cảng, vùng quay trở tàu, khu neo đậu, khu chuyển tải, khu tránh bão, vùng đón trả hoa tiêu, vùng kiểm dịch,

luồng hàng hải, vùng nước để xây công trình phụ trợ khác theo quy định của pháp luật về hàng hải;

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

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

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

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

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

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

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

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 191. Đất bãi bồi ven sông, ven biển**

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

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

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

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

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

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

quyền xem xét, quyết định giao đất, cho thuê đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở cho người có nhu cầu.

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

#### **Điều 192. Tập trung đất nông nghiệp**

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

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

b) Thuê quyền sử dụng đất;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật, hướng dẫn, hỗ trợ các bên trong việc thực hiện tập trung đất

nông nghiệp và bảo đảm ổn định quy hoạch đối với diện tích đất nông nghiệp đã tập trung.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 193. Tích tụ đất nông nghiệp**

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

- a) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp;
- b) Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

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

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

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

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

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

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

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 195. Đất ở tại nông thôn**

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

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

3. Đất ở tại nông thôn phải bố trí đồng bộ với đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp bảo đảm thuận tiện cho sản xuất, đời sống của nhân dân, vệ sinh môi trường và theo hướng hiện đại hóa nông thôn.

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

### **Điều 196. Đất ở tại đô thị**

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

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

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

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

### **Điều 197. Đất xây dựng khu chung cư**

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

2. Đất xây dựng khu chung cư phải bảo đảm đồng bộ với đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, bảo đảm vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

Đất sử dụng để chỉnh trang khu dân cư nông thôn bao gồm đất chỉnh trang trong khu dân cư hiện có, đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất được quy hoạch để mở rộng khu dân cư nông thôn.

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

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

4. Tổ chức, cá nhân được góp quyền sử dụng đất để xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do Nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ. Việc tự nguyện góp quyền sử dụng đất, bồi thường hoặc hỗ trợ do tổ chức, cá nhân đó tự thỏa thuận. Việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai thực hiện theo quy định tại Điều 219 của Luật này.

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

1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan gồm đất trụ sở cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức

xã hội, tổ chức khác được thành lập theo quy định của pháp luật và được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợ kinh phí hoạt động thường xuyên.

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

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

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

5. Việc quản lý, sử dụng, khai thác quỹ đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; những nội dung mà pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công không quy định thì thực hiện theo quy định của Luật này.

#### **Điều 200. Đất quốc phòng, an ninh**

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

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

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

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

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

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

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

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

2. Đối với đất quốc phòng, an ninh hiện do các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này quản lý, sử dụng khi kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế gắn với nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì phải lập phương án sử dụng đất trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, phê duyệt và phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Điều 202. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 203. Đất sử dụng cho khu kinh tế**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

#### **Điều 204. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao**

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

#### **Điều 205. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản**

1. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản bao gồm đất để thăm dò, khai thác khoáng sản và khu vực các công trình phụ trợ cho hoạt động khoáng sản.

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

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

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

không sử dụng lớp đất mặt, không ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt đất thì không phải thuê đất;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước

ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài khác, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

#### **Điều 209. Đất dành cho đường sắt**

1. Đất dành cho đường sắt bao gồm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

### **Điều 212. Đất tín ngưỡng**

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

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

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

### **Điều 213. Đất tôn giáo**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Việc khai thác, sử dụng đất có mặt nước chuyên dùng và đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định; phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành, lĩnh vực có liên quan và các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm cản trở dòng chảy tự nhiên; không gây cản trở giao thông đường thủy.

#### **Điều 216. Đất xây dựng công trình ngầm**

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

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

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

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

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

b) Phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

a) Đất sử dụng vào mục đích công cộng;

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

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

d) Đất có mặt nước chuyên dùng;

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

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

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

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

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

k) Đất chưa sử dụng.

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

### **Điều 218. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Tuân thủ pháp luật có liên quan.

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

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

- a) Thông tin về thửa đất, khu đất đang sử dụng: vị trí, diện tích, hình thức sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất;
- b) Diện tích, mục đích sử dụng đất kết hợp, thời hạn sử dụng đất kết hợp;
- c) Nội dung đáp ứng yêu cầu theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

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

- a) Tập trung đất nông nghiệp để thực hiện sản xuất;
- b) Thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn, mở rộng, nâng cấp đường giao thông nông thôn;
- c) Thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển đô thị; cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng lại các khu nhà chung cư; mở rộng, nâng cấp đường giao thông trong đô thị.

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

- a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- b) Có phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được người sử dụng đất thuộc khu vực dự kiến thực hiện đồng thuận và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này, được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

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

- a) Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực cần điều chỉnh lại và các bên góp quyền sử dụng đất;
- b) Phương án sắp xếp lại đất đai, trong đó phải thể hiện phương án thiết kế hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng môi trường, tỷ lệ diện tích đất mà