

người sử dụng đất đóng góp để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cung cấp dịch vụ công cộng;

c) Vị trí, diện tích đất mà người sử dụng đất được nhận lại sau khi thực hiện phương án điều chỉnh đất đai.

5. Đối với diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có trong khu vực thực hiện gòp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được sử dụng như sau:

a) Sử dụng để xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng, dịch vụ công cộng khu dân cư;

b) Đầu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại sau khi sử dụng đất theo điểm a khoản này. Tiền thu được từ việc đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng để thực hiện dự án.

6. Việc gòp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai phải có dự án đầu tư do cộng đồng người sử dụng đất tự thực hiện hoặc liên danh, liên kết với các nhà đầu tư theo quy định của pháp luật để thực hiện.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm sau đây:

a) Cung cấp thông tin về hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt liên quan đến khu vực gòp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai;

b) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo phương án gòp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được phê duyệt.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 220. Tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện sau đây:

a) Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất;

c) Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất;

d) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu

cần thiết khác một cách hợp lý. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.

2. Trường hợp tách thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề;

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa;

c) Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa.

3. Trường hợp hợp thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở;

b) Trường hợp hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, quy định khác của pháp luật có liên quan và phong tục, tập quán tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất.

Điều 221. Quản lý đất chưa sử dụng

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương, đăng ký vào hồ sơ địa chính và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp về tình hình quản lý, khai thác quỹ đất chưa sử dụng.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa giao cho đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã quản lý.

Điều 222. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.
2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
3. Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì ưu tiên giao cho cá nhân cư trú tại địa phương mà chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.
4. Nhà nước có chính sách đầu tư cơ sở hạ tầng đối với vùng biên giới, hải đảo, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng nhiều đất nhưng ít dân để thực hiện kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng; có chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng.
5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sử dụng nguồn kinh phí thu được từ nguồn thu khi cho phép chuyển mục đích đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích khác và nguồn kinh phí hợp pháp khác để phục vụ việc cải tạo, đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

Chương XIV

THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 223. Các thủ tục hành chính về đất đai

1. Các thủ tục hành chính về đất đai bao gồm:
 - a) Thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất;
 - b) Thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất;
 - c) Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thủ tục đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp;
 - d) Thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất;
 - e) Thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất;
 - g) Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ quan hành chính;

- h) Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- i) Thủ tục cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai;
- k) Thủ tục hành chính khác về đất đai.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 224. Nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Bảo đảm sự bình đẳng, khách quan, công khai, minh bạch và có sự phối hợp chặt chẽ, kịp thời, chính xác giữa các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính.

2. Bảo đảm phương thức thực hiện đơn giản, dễ hiểu, dễ thực hiện, lồng ghép trong việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, tiết kiệm thời gian, chi phí, công sức của tổ chức, cá nhân và cơ quan có thẩm quyền góp phần cải cách thủ tục hành chính.

3. Tổ chức, cá nhân yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của nội dung kê khai và các giấy tờ trong hồ sơ đã nộp.

4. Các thủ tục hành chính về đất đai được thực hiện bằng hình thức trực tiếp, qua hệ thống bưu chính hoặc trên môi trường điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

5. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền và thời gian theo quy định của pháp luật, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Điều 225. Công bố, công khai thủ tục hành chính về đất đai

1. Thủ tục hành chính về đất đai sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố theo quy định của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính.

2. Nội dung công khai thủ tục hành chính về đất đai bao gồm:

- a) Cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; cơ quan giải quyết thủ tục hành chính; đối tượng thực hiện thủ tục hành chính;
- b) Thời gian giải quyết đối với từng thủ tục hành chính;
- c) Thành phần, số lượng hồ sơ đối với từng thủ tục hành chính;
- d) Quy trình và trách nhiệm giải quyết từng thủ tục hành chính;
- đ) Nghĩa vụ tài chính, phí và lệ phí phải nộp đối với từng thủ tục hành chính;
- e) Nội dung khác của bộ thủ tục hành chính (nếu có).

3. Việc công khai về các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này thực hiện bằng hình thức niêm yết thường xuyên tại trụ sở cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; đăng trên Cổng Dịch vụ công quốc gia và cổng dịch vụ công cấp Bộ, cấp tỉnh, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã.

Điều 226. Trách nhiệm thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Bộ, ngành theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp trong chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, bảo đảm thống nhất giữa thủ tục hành chính về đất đai với các thủ tục hành chính khác có liên quan.

2. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức thực hiện thủ tục hành chính tại địa phương; quy định việc phối hợp giữa các cơ quan có liên quan ở địa phương để giải quyết thủ tục hành chính về đất đai và thủ tục hành chính khác có liên quan; tổ chức thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử.

3. Cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính về đất đai phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định và công khai kết quả giải quyết thủ tục hành chính.

Điều 227. Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép quy định của Luật này được thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

1. Người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra các điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp hồ sơ chưa bảo đảm quy định thì hướng dẫn người sử dụng đất bổ sung hồ sơ và nộp lại cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm sau đây:

a) Đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất;

b) Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất; tổ chức việc xác định giá đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

4. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật; trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan thu

tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho người sử dụng đất.

5. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

6. Trường hợp thực hiện nhận chuyển quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất thì được thực hiện thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Điều này.

Điều 228. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

Các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 124 và Điều 126 của Luật này thì thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

1. Tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ đề nghị giao đất, cho thuê đất;
2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm sau đây:
 - a) Rà soát, kiểm tra hồ sơ, tổ chức trích đo, trích lục; trường hợp tổ chức, cá nhân đề nghị giao đất, cho thuê đất còn thiếu các giấy tờ có liên quan thì hướng dẫn bổ sung giấy tờ;
 - b) Đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và trình ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
 - c) Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất; tổ chức việc xác định giá đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và trình ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
3. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật; trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho người sử dụng đất;
4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ

sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

Điều 229. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

1. Việc chuẩn bị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của khu đất, thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của khu đất, thửa đất đấu giá, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt;

d) Căn cứ đề nghị của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

3. Việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

5. Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm:

a) Trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

c) Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

6. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Chương XV

GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI; THANH TRA, KIỂM TRA, KIỂM TOÁN; GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1

GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ ĐỐI VỚI QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 230. Giám sát của Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội đồng nhân dân các cấp đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát đối với việc quản lý, sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật Hoạt động giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân, Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

Điều 231. Giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

1. Công dân tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát, phản ánh và yêu cầu, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các sai phạm trong quản lý, sử dụng đất đai.

2. Việc giám sát, phản ánh và yêu cầu, kiến nghị phải bảo đảm khách quan, trung thực, đúng pháp luật; không được lợi dụng quyền giám sát để khiếu nại, tố cáo không đúng quy định của pháp luật, làm mất trật tự xã hội; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác các thông tin do mình phản ánh.

3. Nội dung giám sát của công dân trong quản lý, sử dụng đất đai bao gồm:

- a) Việc lập, điều chỉnh, công bố công khai, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- b) Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- c) Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

d) Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

đ) Việc thu, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế liên quan đến đất đai; định giá đất;

e) Việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

4. Hình thức giám sát của công dân trong quản lý, sử dụng đất đai bao gồm:

a) Trực tiếp thực hiện quyền giám sát thông qua việc phản ánh, kiến nghị đến các cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết;

b) Gửi đơn kiến nghị đến các tổ chức đại diện được pháp luật công nhận để các tổ chức này thực hiện việc giám sát.

5. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi nhận được phản ánh, kiến nghị của công dân, tổ chức đại diện cho người dân có trách nhiệm sau đây:

a) Tổ chức tiếp nhận, phân loại; kiểm tra, xử lý, trả lời bằng văn bản theo thẩm quyền;

b) Chuyển đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết trong trường hợp không thuộc thẩm quyền;

c) Thông báo kết quả cho tổ chức, cá nhân đã phản ánh, kiến nghị.

Điều 232. Theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

1. Theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai là việc sử dụng các thông tin trong hoạt động quản lý, sử dụng đất đai, hoạt động giám sát để đánh giá việc thi hành pháp luật về đất đai; hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai; tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường trên phạm vi cả nước và các địa phương.

2. Nội dung theo dõi và đánh giá bao gồm:

a) Việc tổ chức, triển khai thi hành pháp luật về đất đai đối với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai;

b) Việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất;

c) Hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai; tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường;

d) Kiểm tra, giám sát thực tế đối với việc quản lý, sử dụng đất đai.

3. Việc theo dõi và đánh giá được thực hiện định kỳ hàng năm.

4. Trách nhiệm theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai được quy định như sau:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Chính phủ theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; việc sử dụng đất đối với các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư và các dự án có quy mô lớn, sử dụng nhiều diện tích đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai đối với cấp huyện trực thuộc; đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn cấp tỉnh;

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai đối với cấp xã trực thuộc; đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn cấp huyện;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn cấp xã.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 233. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

1. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai là một bộ phận của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và thông tin khác được thu thập từ quá trình thi hành pháp luật về đất đai trên phạm vi cả nước, bao gồm:

a) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thông kê, kiểm kê đất đai; giá đất và thuế sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất; việc chấp hành pháp luật về đất đai; kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về đất đai của các cơ quan hành chính nhà nước;

b) Thông tin về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai;

c) Thông tin từ quá trình giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai của công dân; Quốc hội và Hội đồng nhân dân các cấp; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận; các tổ chức khác có liên quan;

d) Thông tin cần thiết phải thu nhận bằng các giải pháp công nghệ gồm chụp ảnh mặt đất từ vệ tinh, máy bay và phương tiện bay khác; thu nhận bằng điều tra thực địa và phương tiện kỹ thuật khác;

đ) Thông tin cần thiết từ dữ liệu điều tra xã hội học về quản lý, sử dụng đất đai.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm cập nhật các thông tin trong Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai vào Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; quản lý hệ thống theo dõi và

đánh giá; giúp Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai.

3. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai được công khai để các tổ chức, cá nhân tìm hiểu thông tin theo quy định của pháp luật.

Mục 2

THANH TRA, KIỂM TRA, KIỂM TOÁN, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 234. Thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai, kiểm toán đất đai

1. Thanh tra chuyên ngành đất đai là hoạt động thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành pháp luật về đất đai, quy định về chuyên môn, kỹ thuật, quy tắc quản lý thuộc lĩnh vực đất đai.

2. Kiểm tra chuyên ngành đất đai là hoạt động được thực hiện thường xuyên, liên tục của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân được giao nhiệm vụ quản lý đất đai nhằm đôn đốc thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai; nhiệm vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước; phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai.

3. Trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai được quy định như sau:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai trên phạm vi cả nước;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai;

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức kiểm tra chuyên ngành đất đai.

4. Nội dung thanh tra, kiểm tra về đất đai bao gồm:

a) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp;

b) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác có liên quan;

c) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ thuật, quy tắc quản lý thuộc lĩnh vực đất đai.

5. Thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

a) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý, sử dụng đất đai;

b) Đôn đốc thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật đất đai; phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

6. Nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng đoàn thanh tra, thanh tra viên, công chức làm công tác thanh tra về đất đai, quy trình, thủ tục tiến hành thanh tra về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về thanh tra.

7. Kiểm toán nhà nước thực hiện kiểm toán việc quản lý, sử dụng đất đai theo quy định của Luật Kiểm toán nhà nước và quy định khác của pháp luật có liên quan.

8. Chính phủ quy định chi tiết về kiểm tra chuyên ngành đất đai.

Điều 235. Hòa giải tranh chấp đất đai

1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải, hòa giải ở cơ sở theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở, hòa giải theo quy định của pháp luật về hòa giải thương mại hoặc cơ chế hòa giải khác theo quy định của pháp luật.

2. Trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại Điều 236 của Luật này, các bên tranh chấp phải thực hiện hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp. Việc hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp được thực hiện như sau:

a) Sau khi nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai;

b) Thành phần Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Chủ tịch Hội đồng, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, công chức làm công tác địa chính, người sinh sống lâu năm biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất tranh chấp (nếu có). Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện tổ chức, cá nhân khác tham gia Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai;

c) Việc hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai;

d) Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tham gia hòa giải và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của Ủy ban nhân dân cấp xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp;

đ) Trường hợp hòa giải không thành mà một hoặc các bên tranh chấp không ký vào biên bản thì Chủ tịch Hội đồng, các thành viên tham gia hòa giải phải ký vào biên bản, đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã và gửi cho các bên tranh chấp.

3. Hòa giải tranh chấp đất đai tại Tòa án được thực hiện theo quy định của pháp luật về hòa giải, đối thoại tại Tòa án và pháp luật về tố tụng dân sự. Hòa giải tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan tới đất đai bằng hòa giải thương mại thực hiện theo pháp luật về hòa giải thương mại.

4. Đối với trường hợp hòa giải tranh chấp đất đai quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này mà hòa giải thành và có thay đổi hiện trạng về ranh giới, diện tích, người sử dụng đất thì trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, các bên tham gia hòa giải phải gửi văn bản công nhận kết quả hòa giải thành đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

5. Đối với địa bàn không thành lập đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thì không thực hiện quy định tại khoản 2 Điều này. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện theo quy định tại Điều 236 của Luật này.

Điều 236. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

1. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp hoặc một trong các bên tranh chấp có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án giải quyết.

2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này thì các bên tranh chấp được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây:

a) Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

3. Trường hợp các bên tranh chấp lựa chọn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện mà các bên tranh chấp không khởi kiện hoặc khiếu nại theo quy định tại điểm này thì quyết định giải quyết tranh chấp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có hiệu lực thi hành.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, các bên tranh chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính hoặc khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có hiệu lực thi hành.

b) Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà các bên tranh chấp không khởi kiện hoặc khiếu nại theo quy định tại điểm này thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có hiệu lực thi hành.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các bên tranh chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính hoặc khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Quyết định giải quyết của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường có hiệu lực thi hành.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường khi giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại khoản 3 Điều này phải ra quyết định giải quyết tranh chấp. Quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành phải được các bên nghiêm chỉnh chấp hành. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành mà các bên hoặc một trong các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất tranh chấp ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

5. Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật về trọng tài thương mại.

6. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai khi được Tòa án, Trọng tài thương mại Việt Nam yêu cầu để làm căn cứ cho giải quyết tranh chấp đất đai.

7. Chính phủ quy định chi tiết việc giải quyết tranh chấp thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Điều này.

Điều 237. Giải quyết khiếu nại, khởi kiện về quản lý đất đai

1. Người sử dụng đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

3. Việc thu thập, bảo quản, sử dụng và lưu trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến giải quyết khiếu nại về quản lý đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

Điều 238. Giải quyết tố cáo về quản lý, sử dụng đất đai

1. Cá nhân có quyền tố cáo hành vi vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai.

2. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

3. Việc thu thập, bảo quản, sử dụng và lưu trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến giải quyết tố cáo về quản lý, sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

Mục 3

XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 239. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai

Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 240. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ

1. Người có hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm sau đây:

a) Lợi dụng hoặc lạm dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ,

tái định cư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai;

b) Thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất;

c) Vi phạm quy định về lấy ý kiến, công bố, công khai thông tin; vi phạm quy định về trình tự, thủ tục hành chính; vi phạm quy định về báo cáo trong quản lý đất đai.

2. Chính phủ quy định chi tiết các hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ mà bị xử lý kỷ luật quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 241. Trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm sau đây:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời theo thẩm quyền đối với các hành vi không đăng ký đất đai; lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất; sử dụng đất không đúng mục đích; chuyển, nhận quyền sử dụng đất không đúng pháp luật và hành vi vi phạm pháp luật đất đai khác của người sử dụng đất.

2. Người đứng đầu cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn việc thi hành công vụ của cán bộ, công chức; giải quyết kịp thời, đúng pháp luật, theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo và kiến nghị của cá nhân, tổ chức và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền.

3. Công chức làm công tác địa chính cấp xã; công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp khi thi hành công vụ có trách nhiệm phát hiện và đề xuất xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

Điều 242. Tiếp nhận và xử lý vi phạm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã

1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp, công chức làm công tác địa chính ở cấp xã vi

phạm trong quản lý đất đai thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau đây:

a) Đối với vi phạm của công chức làm công tác địa chính ở cấp xã thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã;

b) Đối với vi phạm của công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì gửi kiến nghị đến thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai cấp đó;

c) Đối với vi phạm của thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp.

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan có chức năng quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo kết quả giải quyết bằng văn bản cho người có kiến nghị biết.

Chương XVI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Mục 1

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA CÁC LUẬT, NGHỊ QUYẾT CỦA QUỐC HỘI CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐẤT ĐAI

Điều 243. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 15/2023/QH15, Luật số 16/2023/QH15 và Luật số 28/2023/QH15

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 24 như sau:

“2. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia bao gồm những nội dung chủ yếu sau đây:

a) Phân tích, đánh giá về các yếu tố, điều kiện tự nhiên, nguồn lực, bối cảnh trực tiếp tác động và thực trạng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực;

b) Dự báo xu thế biến động của việc sử dụng đất;

c) Xác định các quan điểm và mục tiêu sử dụng đất trong thời kỳ mới;

d) Định hướng sử dụng đất quốc gia, vùng kinh tế - xã hội, tầm nhìn sử dụng đất đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu;

d) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đối với nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp; trong đó xác định diện tích một số loại đất gồm đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh;

e) Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch.”.

2. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 25 như sau:

a) Sửa đổi đoạn mở đầu khoản 4 như sau:

“4. Quy hoạch sử dụng tài nguyên quốc gia, trừ quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh, bao gồm những nội dung sau đây.”.

b) Bổ sung khoản 4a vào sau khoản 4 như sau:

“4a. Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh bao gồm những nội dung chủ yếu sau đây:

a) Định hướng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

b) Xác định nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh trong kỳ quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tổng thể quốc gia; nhiệm vụ quốc phòng, an ninh và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia;

c) Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh cho từng kỳ kế hoạch 05 năm;

d) Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh.”.

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

“7. Chính phủ quy định chi tiết nội dung quy hoạch ngành quốc gia tại các khoản 3, 4, 4a, 5, và 6 Điều này; quy định việc tích hợp quy hoạch vào quy hoạch ngành quốc gia.

Việc lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành để triển khai các nội dung quy định tại các khoản 3, 4, 4a, 5, và 6 Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.”.

3. Sửa đổi, bổ sung điểm 1 khoản 2 Điều 27 như sau:

“1) Định hướng sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;”.

4. Bổ sung quy hoạch số thứ tự 1a vào trước số thứ tự 1 của Phụ lục II về Danh mục các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành như sau:

STT	TÊN QUY HOẠCH	VĂN BẢN QUY ĐỊNH
1a.	Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	Luật Đất đai số 31/2024/QH15

Điều 244. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 44 của Luật Thủy sản số 18/2017/QH14

“4. Thời hạn giao khu vực biển để nuôi trồng thủy sản không quá 50 năm, được tính từ ngày quyết định giao khu vực biển có hiệu lực. Khi hết thời hạn giao, tổ chức, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng khu vực biển đã được giao để nuôi trồng thủy sản được Nhà nước xem xét gia hạn có thể gia hạn nhiều lần nhưng tổng thời gian gia hạn không quá 20 năm. Thời hạn giao khu vực biển cho tổ chức, cá nhân Việt Nam thực hiện nhiệm vụ khoa học và công nghệ phục vụ nuôi trồng thủy sản không quá thời hạn nhiệm vụ khoa học và công nghệ được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”.

Điều 245. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 21/2017/QH14, Luật số 47/2019/QH14 và Nghị quyết số 96/2023/QH15

1. Sửa đổi, bổ sung điểm h khoản 3 Điều 19 như sau:

“h) Thông qua quy hoạch sử dụng đất của tỉnh trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; quyết định biện pháp quản lý, sử dụng đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác, bảo vệ môi trường trong phạm vi được phân quyền.”.

2. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 26 như sau:

“a) Thông qua kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trung hạn và hằng năm của huyện, quy hoạch sử dụng đất của huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;”.

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 40 như sau:

“2. Thông qua kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc Trung ương theo quy định của Luật Đất đai trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.”.

4. Bổ sung khoản 2a vào sau khoản 2 Điều 42 như sau:

“2a. Phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện trực thuộc theo quy định của Luật Đất đai.”.

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 129 như sau:

“Điều 129. Thẩm quyền quyết định thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính, đặt tên, đổi tên đơn vị hành chính

1. Quốc hội quyết định thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh; đặt tên, đổi tên đơn vị hành chính cấp tỉnh.

2. Ủy ban Thường vụ Quốc hội quyết định thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã; đặt tên, đổi tên đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã.

3. Chính phủ trình Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội quyết định việc thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính; đặt tên, đổi tên đơn vị hành chính quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.”.

Điều 246. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 106 của Luật Thi hành án dân sự số 26/2008/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2014/QH13, Luật số 23/2018/QH14, Luật số 67/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15

Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 106 như sau:

“4. Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà đủ điều kiện nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận lần đầu thì cơ quan thi hành án có trách nhiệm đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho người mua được tài sản thi hành án, người nhận tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được cấp giấy chứng nhận mà không thu hồi được giấy chứng nhận đã cấp thì cơ quan thi hành án có trách nhiệm đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận đã cấp và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người mua được tài sản thi hành án, người nhận tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật.”.

Điều 247. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 26/2012/QH13 và Luật số 71/2014/QH13

Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 như sau:

“1. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần; trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế tính theo giá đất trong bảng giá đất.”.

Điều 248. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 14 như sau:

“1. Phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

2. Không chuyển mục đích sử dụng rừng tự nhiên sang mục đích khác, trừ các dự án sau đây: dự án quan trọng quốc gia; dự án phục vụ quốc phòng, an ninh; dự án cấp thiết khác theo tiêu chí do Chính phủ quy định.”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 15 như sau:

“1. Kế hoạch giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác của Ủy ban nhân dân cấp huyện được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”.

3. Bổ sung điểm đ vào sau điểm d khoản 2 Điều 16 như sau:

“đ) Ban quản lý rừng đặc dụng đối với rừng phòng hộ xen kẽ trong diện tích rừng đặc dụng.”.

4. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 19 như sau:

“1. Phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.”.

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 20 như sau:

“Điều 20. Thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác

Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, trừ trường hợp thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu khí.”.

6. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 23 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 như sau:

“a) Giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, thu hồi rừng đối với tổ chức, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;”;

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện được quy định như sau:

a) Giao rừng, cho thuê rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác đối với hộ gia đình, cá nhân;

b) Giao rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác đối với cộng đồng dân cư;

c) Thu hồi rừng đối với trường hợp thu hồi đất có rừng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai.”.

7. Sửa đổi, bổ sung tên điều, khoản 5 và bổ sung khoản 6 vào sau khoản 5 Điều 53 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung tên Điều 53 như sau:

“Điều 53. Hoạt động nghiên cứu khoa học, giảng dạy, thực tập, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí và nuôi, trồng phát triển, thu hoạch cây dược liệu trong rừng đặc dụng”;

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 và bổ sung khoản 6 vào sau khoản 5 như sau:

“5. Được xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí. Trình tự, thủ tục xây dựng, thẩm định và phê duyệt đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí và quản lý xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng đặc dụng thực hiện theo Quy chế quản lý rừng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Nuôi, trồng phát triển, thu hoạch cây dược liệu trong rừng đặc dụng quy định như sau:

a) Chủ rừng xây dựng phương án nuôi, trồng phát triển, thu hoạch cây dược liệu trong rừng đặc dụng trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Chủ rừng tự tổ chức, hợp tác, liên kết hoặc cho tổ chức, cá nhân thuê môi trường rừng để nuôi, trồng phát triển, thu hoạch cây dược liệu hoặc để tổ chức hoạt động nghiên cứu khoa học;

c) Hoạt động nuôi, trồng phát triển, thu hoạch cây dược liệu trong rừng đặc dụng thực hiện theo Quy chế quản lý rừng và quy định khác của pháp luật có liên quan.”.

8. Sửa đổi, bổ sung tên điều, khoản 5 và bổ sung khoản 6 vào sau khoản 5 Điều 56 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung tên Điều 56 như sau:

“Điều 56. Hoạt động nghiên cứu khoa học, giảng dạy, thực tập, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí và nuôi, trồng phát triển cây dược liệu trong rừng phòng hộ”;

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 và bổ sung khoản 6 vào sau khoản 5 như sau:

“5. Được xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí. Trình tự, thủ tục xây dựng, thẩm định và phê duyệt để án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí và quản lý xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng phòng hộ thực hiện theo Quy chế quản lý rừng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Nuôi, trồng phát triển cây dược liệu trong rừng phòng hộ quy định như sau:

a) Chủ rừng xây dựng phương án nuôi, trồng phát triển cây dược liệu trong rừng phòng hộ trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Chủ rừng tự tổ chức, hợp tác, liên kết hoặc cho tổ chức, cá nhân thuê môi trường rừng để nuôi, trồng phát triển cây dược liệu hoặc để tổ chức hoạt động nghiên cứu khoa học;

c) Hoạt động nuôi, trồng phát triển cây dược liệu trong rừng phòng hộ thực hiện theo Quy chế quản lý rừng và quy định khác của pháp luật có liên quan.”.

9. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 60 như sau:

“4. Được tự tổ chức, hợp tác, liên doanh, liên kết hoặc cho tổ chức, cá nhân thuê rừng, thuê môi trường rừng phù hợp với quyền của chủ rừng để kinh doanh du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí hoặc nuôi, trồng phát triển cây dược liệu hoặc để tổ chức hoạt động nghiên cứu khoa học nhưng không được ảnh hưởng đến mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”.

Điều 249. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 6 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12

Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 6 như sau:

“3. Giá của 01 m² đất là giá đất theo bảng giá đất tương ứng với mục đích sử dụng và được ổn định theo chu kỳ 05 năm.”.

Điều 250. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 72/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15, Luật số 05/2022/QH15, Luật số 08/2022/QH15, Luật số 09/2022/QH15, Luật số 20/2023/QH15, Luật số 26/2023/QH15, Luật số 27/2023/QH15 và Luật số 28/2023/QH15

Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 29 như sau:

“3. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây:

a) Đầu giá quyền sử dụng đất không thành theo quy định của Luật Đất đai;

b) Chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm trong trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm khi thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư.”.

Điều 251. Bãi bỏ một số điều của các luật, nghị quyết của Quốc hội có liên quan đến đất đai

1. Bãi bỏ một số điều của các luật có liên quan đến đất đai như sau:

a) Bãi bỏ khoản 3 Điều 36 và khoản 2 Điều 86 của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2020/QH14 và Luật số 07/2022/QH15;

b) Bãi bỏ khoản 1 Điều 12 của Luật Đường sắt số 06/2017/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 16/2023/QH15.

2. Bãi bỏ Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

Mục 2

HIỆU LỰC THI HÀNH, QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP

Điều 252. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Điều 190 và Điều 248 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 4 năm 2024.

3. Việc lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất được tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về

quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030.

Khoản 9 Điều 60 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày Nghị quyết số 61/2022/QH15 hết hiệu lực.

4. Luật Đất đai số 45/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14 (sau đây gọi là Luật Đất đai số 45/2013/QH13) hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 253. Quy định chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện và được điều chỉnh khi rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 của Luật này.

2. Đối với địa phương đã được phê duyệt quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 theo quy định của pháp luật về quy hoạch trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh để thực hiện công tác quản lý đất đai cho đến hết kỳ quy hoạch. Việc điều chỉnh quy hoạch tỉnh thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14.

Điều 254. Quy định chuyển tiếp về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này.

2. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt; việc xử lý chi trả bồi thường chậm được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất.

3. Trường hợp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có văn bản xác định hành vi vi phạm của chủ đầu tư đối với việc không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì xử lý như sau:

a) Trường hợp chưa có quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định tại khoản 8 và khoản 9 Điều 81 của Luật này;

b) Trường hợp đã ban hành quyết định thu hồi đất thì thực hiện thu hồi đất theo quyết định thu hồi đất và xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thu hồi theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất.

4. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành mới có quyết định giao đất tái định cư thì giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư được xác định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trường hợp tại thời điểm có quyết định giao đất tái định cư mà giá đất tái định cư thấp hơn giá đất trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì áp dụng giá đất tại thời điểm ban hành quyết định giao đất tái định cư.

5. Đối với dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng địa phương chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được áp dụng các chính sách có lợi hơn cho người có đất thu hồi theo Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các quy định của Luật này.

6. Dự án đầu tư thuộc trường hợp thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, đang thực hiện thỏa thuận mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành việc thỏa thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương quyết định việc cho phép tiếp tục thực hiện thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Điều 255. Quy định chuyển tiếp về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng vượt hạn mức giao đất tại thời điểm giao thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này đối với phần diện tích vượt hạn mức.

2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà nay thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và Luật này thì phải chuyển sang thuê đất.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 60 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

5. Tổ chức kinh tế thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 60 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

6. Người sử dụng đất thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 60 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì được lựa chọn tiếp tục thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại hoặc chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

7. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã nộp hồ sơ để thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành; trường hợp có nhu cầu thì được thực hiện theo quy định của Luật này.

8. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo hình thức đã được giao đất, cho thuê đất; trường hợp có nhu cầu thì được chuyển sang hình thức giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật này. Khi hết thời hạn sử dụng đất, việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật này.

9. Đối với dự án đầu tư đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư mà nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, xác nhận đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu tại thời điểm ban hành các văn bản đó, đồng thời việc chậm giao đất, cho thuê đất không phải lỗi của nhà đầu tư, chủ đầu tư thì không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật này; trình tự, thủ tục, thẩm quyền và thời hạn giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của Luật này.

10. Đối với dự án đầu tư đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa giao đất, cho thuê đất mà thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất

không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của Luật này.

11. Cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 để sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn giao đất còn lại. Khi hết thời hạn giao đất, nếu có nhu cầu sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và không vi phạm pháp luật về đất đai thì được Nhà nước xem xét giao đất, cho thuê đất.

Điều 256. Giải quyết về hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Hồ sơ địa chính dạng giấy đã xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng để phục vụ cho công tác quản lý đất đai và phải được số hóa trong quá trình xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của Luật này.

2. Hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì tiếp tục giải quyết thủ tục theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành; thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của Luật này. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị thực hiện theo quy định của Luật này thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Luật này.

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

4. Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho đại diện hộ gia đình trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nếu các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và ghi đầy đủ tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất.

Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Điều 257. Giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.

2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai số 13/2003/QH11 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành mà được bàn giao đất trên thực tế trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng tại thời điểm bảng giá đất năm 2005 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành;

b) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai số 13/2003/QH11 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

c) Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã thực hiện giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giá đất cụ thể được xác định theo thời điểm ban hành của từng quyết định;

d) Chính phủ quy định về việc áp dụng phương pháp định giá đất và khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này.

3. Trường hợp phương án giá đất đã trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình mà không áp dụng quy định của Luật này.

Điều 258. Giải quyết về thời hạn sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Đối với đất được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án, đất có nguồn gốc trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của các tổ chức kinh tế sử dụng thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn được ghi trên quyết định giao đất. Trường hợp trong quyết định giao đất không ghi thời hạn thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất được pháp luật quy định tại thời điểm giao đất.

2. Trường hợp đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất mà đã hết thời hạn sử dụng đất nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa thu hồi đất thì được xem xét gia hạn sử dụng đất hoặc thu hồi đất theo quy định của Luật này.

Điều 259. Xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình có trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

1. Hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tham gia quan hệ pháp luật về đất đai với tư cách nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 27 của Luật này.

Hộ gia đình sử dụng đất đã 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 thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình để thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt thì phải ghi cụ thể các cá nhân là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất vào quyết định giao đất, cho thuê đất.

3. Hộ gia đình được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại. Khi hết thời hạn

sử dụng đất thì được gia hạn sử dụng đất theo hình thức giao đất, cho thuê đất cho các cá nhân là thành viên hộ gia đình đó theo quy định của Luật này.

Điều 260. Quy định chuyển tiếp một số trường hợp khác khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm thì tổ chức kinh tế có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 33 của Luật này; hộ gia đình, cá nhân có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 37 của Luật này.

2. Trường hợp chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì phải nộp tiền cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ; người thuê lại đất có quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sau khi chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án quy định tại khoản 5 Điều 149 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.

4. Phương án sử dụng đất, phương án xử lý, phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt.

Phương án sử dụng đất, phương án xử lý, phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đang hoàn thiện thủ tục trình cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiếp tục thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

5. Trường hợp cụm công nghiệp được thành lập trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành do đơn vị sự nghiệp công lập, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy

ban nhân dân cấp xã làm chủ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì thẩm quyền cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư sản xuất, kinh doanh trong cụm công nghiệp thực hiện theo quy định tại Điều 123 của Luật này.

6. Đối với đất trong các khu kinh tế, khu công nghệ cao đã được Nhà nước giao cho Ban Quản lý khu kinh tế, Ban Quản lý khu công nghệ cao trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được xử lý như sau:

a) Đối với diện tích đất đã được giao lại, cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến hết thời hạn sử dụng đất. Việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật này;

b) Đối với diện tích đất mà Ban Quản lý khu kinh tế, Ban Quản lý khu công nghệ cao chưa giao, chưa cho thuê thì Nhà nước thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật này;

c) Người sử dụng đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được thực hiện quyền và nghĩa vụ tương ứng với hình thức giao đất, cho thuê đất trong thời gian sử dụng đất còn lại theo quy định của Luật này;

d) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án quy định tại khoản 7 Điều 151 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.

7. Trường hợp dự án có hoạt động lấn biển đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày Điều 190 của Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư được giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất để tiếp tục được thực hiện theo dự án đầu tư đã được phê duyệt.

8. Trường hợp dự án xây dựng công trình ngầm đã có quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo dự án đầu tư đã được phê duyệt.

9. Trường hợp đất cảng hàng không, sân bay dân dụng đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho Cảng vụ hàng không trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục quản lý, sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13. Trường hợp Nhà nước có chủ trương đầu tư nâng cấp, mở rộng

mà làm thay đổi quy hoạch xây dựng cảng hàng không, sân bay dân dụng, thay đổi chủ thể quản lý, sử dụng cảng hàng không, sân bay thì việc quản lý, sử dụng đất thực hiện theo quy định của Luật này.

Đối với trường hợp Cảng vụ hàng không đã cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã ký kết; khi hết thời hạn thì Nhà nước thu hồi diện tích đất của Cảng vụ hàng không để cho thuê đất theo quy định của Luật này.

10. Đối với đất do các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được sử dụng đất theo hình thức đã được xác định theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13.

11. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

12. Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất mà đã lựa chọn hình thức cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục sử dụng đất theo hình thức thuê đất đã lựa chọn trong thời hạn sử dụng đất còn lại, trừ trường hợp quy định tại Điều 30 của Luật này.

13. Người sử dụng đất đã tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

14. Trường hợp tổ chức kinh tế được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

15. Cá nhân là người dân tộc thiểu số được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đủ điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật này thì được hưởng chính sách hỗ trợ về đất đai quy định của Luật này.

16. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 61/2020/QH14 đang thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa hoàn thành các thủ tục về đất đai đối với dự án hoặc phần dự án nhận

chuyển nhượng thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất cho bên nhận chuyển nhượng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật này. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được kế thừa quyền và nghĩa vụ về đất đai của bên chuyển nhượng dự án.

Luật này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ năm thông qua ngày 18 tháng 01 năm 2024.



