



BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

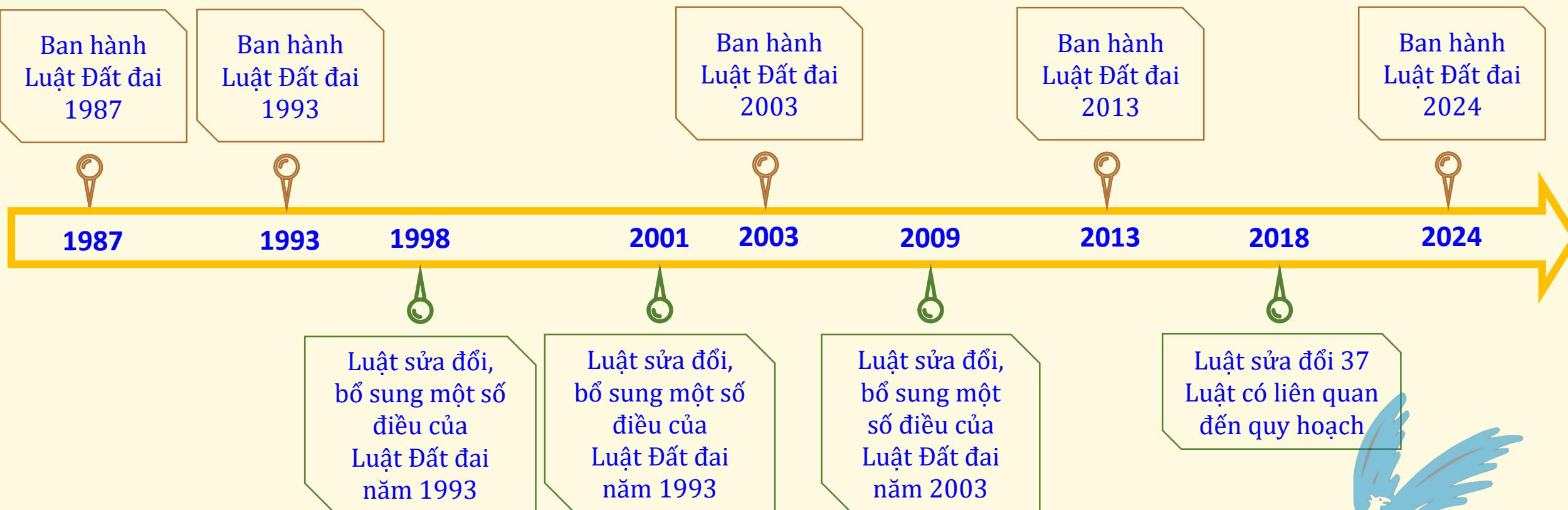
MỘT SỐ ĐIỂM MỚI NỔI BẬT CỦA
LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024





LỊCH SỬ XÂY DỰNG VÀ HOÀN THIỆN LUẬT ĐẤT ĐAI

LUẬT ĐẤT ĐAI ĐÃ TRẢI QUA 09 LẦN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG



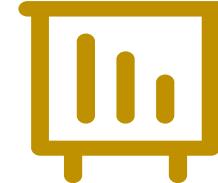


CƠ SỞ XÂY DỰNG LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024



CƠ SỞ CHÍNH TRỊ

- ❖ Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII
- ❖ Nghị quyết số 18-NQ/TW
- ❖ Các nghị quyết, kết luận của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai



CƠ SỞ THỰC TIỄN

Kết quả tổng kết thi hành 08 năm thực hiện Luật Đất đai năm 2013:

- ❖ Tồn tại, hạn chế do đất đai có tính lịch sử, phức tạp;
- ❖ Nội dung chưa thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật liên quan;
- ❖ Nội dung phát sinh mới trong thực tiễn nhưng pháp luật chưa có quy định điều chỉnh





QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

1



Thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng tại Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TW và các nghị quyết, kết luận của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai

2



Đảm bảo kế thừa, ổn định, phát triển của hệ thống pháp luật đất đai; sửa đổi, bổ sung các quy định chưa phù hợp với thực tiễn

3



Đảm bảo đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật về đất đai với các pháp luật có liên quan; hoàn thiện các chế định để quản lý đất đai theo chức năng là tài nguyên, tài sản, nguồn lực cả về diện tích, chất lượng, không gian sử dụng





QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

4



Tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đồng thời thiết lập công cụ kiểm soát quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền trong quản lý đất đai. Tăng cường vai trò giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội các cấp và Nhân dân

5



Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, bền vững

6

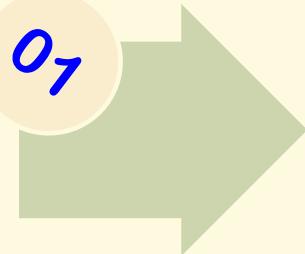


Hiện đại hóa, chuyển đổi số công tác quản lý đất đai dựa trên hệ thống thông tin, dữ liệu đất đai thống nhất, tập trung, phục vụ đa mục tiêu kết nối từ Trung ương đến địa phương, quản lý biến động đến từng thửa đất



MỤC ĐÍCH

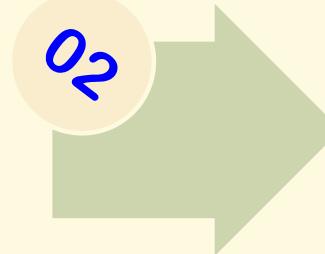
O₁



Hoàn thiện hệ thống pháp luật

Hoàn thiện thể chế, chính sách về đất đai phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến đất đai

O₂



Tháo gỡ vướng mắc của thực tiễn

Giải quyết các vấn đề vướng mắc, tồn tại từ thực tiễn công tác quản lý, sử dụng đất. Tăng cường quản lý đất đai cả về diện tích, chất lượng, giá trị kinh tế



MỤC ĐÍCH

03

Cân bằng lợi ích các chủ thể trong quan hệ đất đai

Đảm bảo hài hòa quyền và
lợi ích của Nhà nước, người
sử dụng đất và nhà đầu tư

04

Phát triển thị trường bất động sản

Thúc đẩy thương mại hóa
quyền sử dụng đất, phát
triển thị trường bất động
sản minh bạch, lành mạnh

05

Nâng cao chất lượng quản lý đất đai

Thiết lập hệ thống quản lý
đất đai hiện đại, minh bạch,
hiệu quả, đẩy mạnh cải
cách thủ tục hành chính,
chuyển đổi số, nâng cao chỉ
số tiếp cận đất đai. Phát
huy dân chủ, hạn chế tình
trạng khiếu kiện về đất đai



BỐ CỤC CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024



16 CHƯƠNG

260 ĐIỀU

- Tăng 02 chương so với Luật Đất đai năm 2013
- Bổ sung 01 Chương về Phát triển Quỹ đất
- Tách riêng Chương về Thu hồi đất, trưng dụng đất và Chương về Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

- Sửa đổi, bổ sung 180 điều
- Bổ sung mới 78 điều
- Bỏ 30 Điều (do gộp 13 điều; bỏ 13 điều và tách 4 điều)





BỐ CỤC CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024



CHƯƠNG I Quy định chung

Gồm 11 điều luật, từ Điều 1 đến Điều 11



CHƯƠNG II Quyền và trách nhiệm của nhà nước, công dân đối với đất đai

Gồm 03 Mục, 13 điều luật, từ Điều 12 đến Điều 25



CHƯƠNG III Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

Gồm 05 Mục, 22 điều luật, từ Điều 26 đến Điều 48



CHƯƠNG IV Địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai

Gồm 03 Mục, 10 điều luật, từ Điều 49 đến Điều 59





BỐ CỤC CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

CHƯƠNG V Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Gồm 17 điều luật, từ Điều 60 đến Điều 77



CHƯƠNG VI Thu hồi đất, trưng dụng đất

Gồm 12 điều luật, từ Điều 78 đến Điều 90

CHƯƠNG VII Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất

Gồm 05 Mục, 20 điều luật, từ Điều 91 đến Điều 111



CHƯƠNG VIII Phát triển quỹ đất

Gồm 03 điều luật, từ Điều 112 đến Điều 115





BỐ CỤC CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024



CHƯƠNG IX

Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Gồm 11 điều luật, từ Điều 116 đến Điều 127

CHƯƠNG X

Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Gồm 03 Mục, 14 điều luật, từ Điều 128 đến Điều 152



CHƯƠNG XI

Tài chính về đất đai

Gồm 02 Mục, 09 điều luật, từ Điều 153 đến Điều 162

CHƯƠNG XII

Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai

Gồm 07 điều luật, từ Điều 163 đến Điều 170





BỐ CỤC CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

CHƯƠNG XIII

Chế độ sử dụng
các loại đất

Gồm 02 Mục, 51
điều luật, từ
Điều 171 đến
Điều 222



CHƯƠNG XIV

Thủ tục hành
chính về đất đai

Gồm 06 điều
luật, từ Điều
223 đến Điều
229



CHƯƠNG XV

Giám sát; thanh tra,
kiểm tra; giải quyết
tranh chấp, khiếu
nại, tố cáo và xử lý
vi phạm pháp luật
về đất đai

Gồm 02 Mục, 12
điều luật, từ
Điều 230 đến
Điều 242



CHƯƠNG XVI

Điều khoản thi
hành

Gồm 07 điều
luật, từ Điều
243 đến Điều
260





NHỮNG ĐIỂM MỚI TRONG CHÍNH SÁCH

Trên cơ sở thể chế hoá 05 quan điểm; xác định 3 mục tiêu tổng quát, 6 mục tiêu cụ thể, 6 nhóm giải pháp, 8 nhóm chính sách lớn trong hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật về đất đai của Nghị quyết số 18-NQ/TW, Luật Đất đai năm 2024 có những nội dung mới quan trọng đáp ứng yêu cầu của quá trình phát triển kinh tế - xã hội nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao



CHƯƠNG I - QUY ĐỊNH CHUNG



GIẢI THÍCH TỪ NGỮ (ĐIỀU 3)

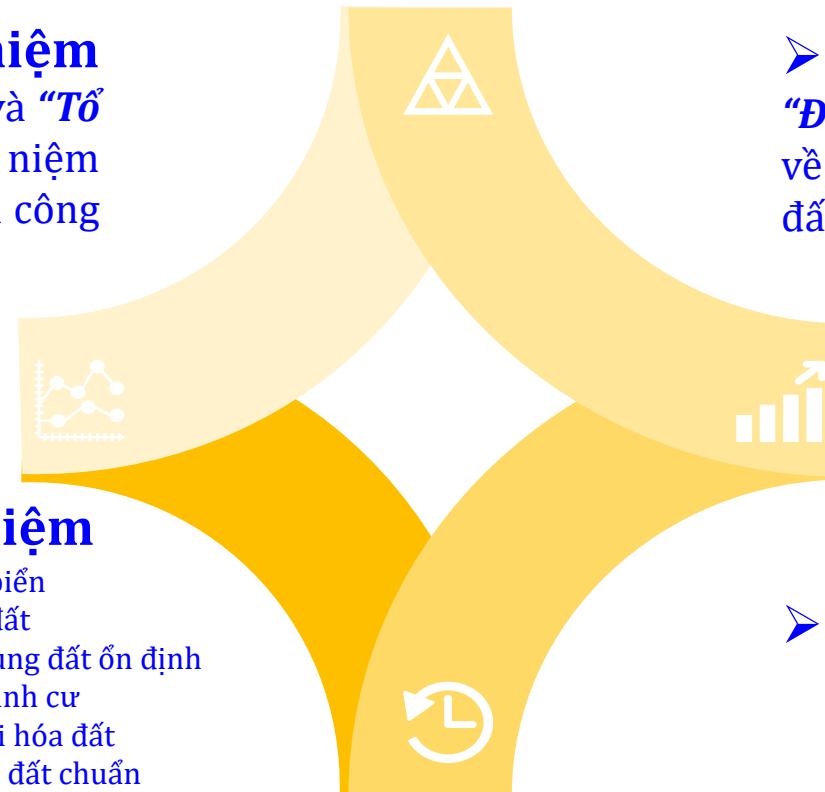
➤ Bổ 02 khái niệm

"Tổ chức sự nghiệp công lập" và *"Tổ chức kinh tế"* do đã được khái niệm tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Luật Đầu tư

➤ Bổ sung 22 khái niệm

Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất
Chỉ tiêu sử dụng đất
Chiếm đất
Chủ đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất
Chuyển mục đích sử dụng đất
Cộng đồng dân cư
Đất đang có tranh chấp
Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất
Gia hạn sử dụng đất
Góp vốn bằng quyền sử dụng đất
Hợp tác sản xuất kinh doanh bằng quyền sử dụng đất

Lấn biển
Lấn đất
Sử dụng đất ổn định
Tái định cư
Thoái hóa đất
Thửa đất chuẩn
Tiền thuê đất
Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài
Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất
Vùng giá trị
Vùng phụ cận



➤ Chuyển 01 khái niệm

"Đất để xây dựng công trình ngầm" về Điều 216 quy định chế độ sử dụng đất xây dựng công trình ngầm

➤ Kế thừa, hoàn thiện 27 khái niệm





CHƯƠNG I - QUY ĐỊNH CHUNG

ĐIỀU 4 QUY ĐỊNH 07 TRƯỜNG HỢP LÀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

2. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc
Tách từ tổ chức trong nước để quản lý độc lập



1. Tổ chức trong nước
Bổ sung cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam

3. Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam
Người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam được ứng xử như Người Việt Nam cư trú trong nước

4. Cộng đồng dân cư

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

6. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài
Thuật ngữ theo Luật Quốc tịch Việt Nam

7. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài
Đối tượng được Luật Đầu tư theo thủ tục của nhà đầu tư nước ngoài





CHƯƠNG I - QUY ĐỊNH CHUNG

PHÂN LOẠI ĐẤT GỒM 03 NHÓM ĐẤT CHÍNH (ĐIỀU 9)



1. Nhóm đất nông nghiệp (07 loại)

Bổ sung đất chăn nuôi
tập trung.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp (10 loại)

Bổ sung thêm:

- ❖ Đất công trình cấp nước, thoát nước
- ❖ Đất công trình phòng, chống thiên tai
- ❖ Đất công nghệ thông tin
- ❖ Đất chợ đầu mối
- ❖ Đất cơ sở lưu trữ tro cốt



3. Nhóm đất chưa sử dụng

Gồm:

- ❖ Đất chưa xác định mục đích sử dụng
- ❖ Đất chưa giao, chưa cho thuê





CHƯƠNG II - QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

ĐIỀU 16 - Trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

1. Chính sách hỗ trợ đất đai lần đầu

- Đối tượng: cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi
- Hình thức:
 - Giao đất ở trong hạn mức và được miễn, giảm tiền sử dụng đất
 - Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn, giảm tiền sử dụng đất
 - Giao đất nông nghiệp trong hạn mức không thu tiền sử dụng đất
 - Cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất





CHƯƠNG II - QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

ĐIỀU 16 - Trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

2. Chính sách hỗ trợ đối với đồng bào dân tộc thiểu số đã được hỗ trợ lần đầu nhưng không còn đất hoặc thiếu đất so với hạn mức

- Đối tượng: cá nhân là người dân tộc thiểu số đã được Nhà nước hỗ trợ đất đai lần đầu nhưng nay không còn đất hoặc thiếu đất so với hạn mức mà thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi

- Hình thức:

- Giao tiếp đất ở, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn, giảm tiền sử dụng đất
- Giao tiếp đất nông nghiệp trong hạn mức không thu tiền hoặc cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất





CHƯƠNG II - QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

ĐIỀU 16 - Trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

4. Nguồn lực thực hiện chính sách

- Quy định về xác định chỉ tiêu các loại đất đảm bảo chính sách đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện
- Làm rõ trách nhiệm của UBND các cấp trong rà soát, triển khai thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào DTTS, bổ sung các quy định về nguồn lực
- Cho phép sử dụng nguồn kinh phí từ quỹ phát triển đất, bổ sung trường hợp thu hồi đất để thực hiện chính sách DTTS, quỹ đất từ sắp xếp nông lâm trường...



3. Chính sách bảo đảm đất sinh hoạt cộng đồng

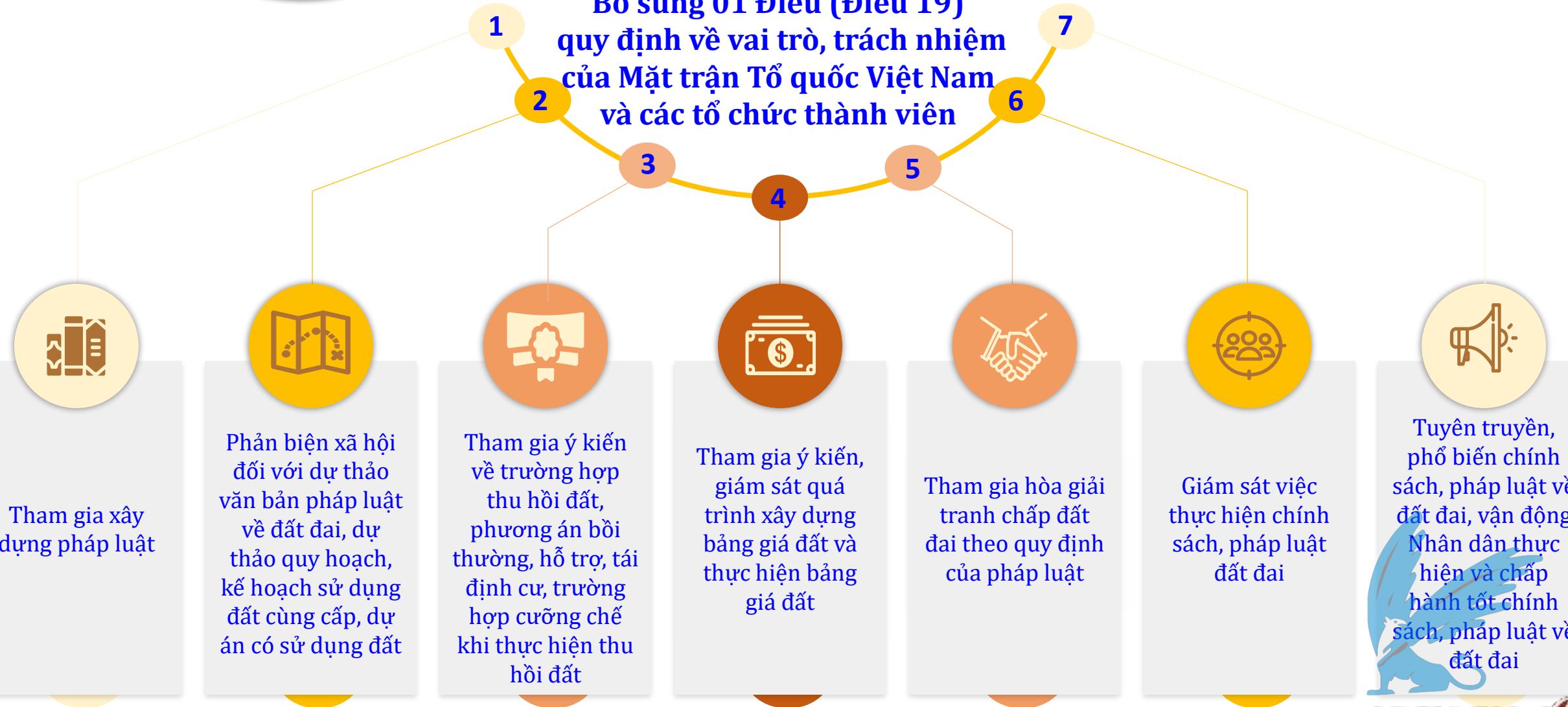
Bảo đảm đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, tín ngưỡng, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng

5. Bảo vệ quyền sử dụng đất của ĐBDTTS

Hạn chế một số quyền chuyển nhượng, góp vốn, tặng cho, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất đối với người DTTS được hưởng chính sách hỗ trợ lần thứ 2



CHƯƠNG II - QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI



Tham gia xây dựng pháp luật

Phản biện xã hội đối với dự thảo văn bản pháp luật về đất đai, dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cùng cấp, dự án có sử dụng đất

Tham gia ý kiến về trường hợp thu hồi đất, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trường hợp cưỡng chế khi thực hiện thu hồi đất

Tham gia ý kiến, giám sát quá trình xây dựng bảng giá đất và thực hiện bảng giá đất

Tham gia hòa giải tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật

Giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật đất đai





CHƯƠNG II - QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

BỔ SUNG QUY ĐỊNH QUYỀN CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI (ĐIỀU 23)

1

Tham gia xây dựng, góp ý kiến, giám sát trong việc hoàn thiện và tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai

3

Quyền về bình đẳng, bình đẳng giới trong quản lý, sử dụng đất đai

5

Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất; mua, bán, nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

2

Tham gia quản lý nhà nước, góp ý, thảo luận và kiến nghị, phản ánh với cơ quan nhà nước về công tác quản lý, sử dụng đất đai

4

Tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật

6

Thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định





CHƯƠNG II - QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

BỔ SUNG QUY ĐỊNH NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI (ĐIỀU 25)



1

Chấp hành đúng
các quy định của
pháp luật về đất
đai



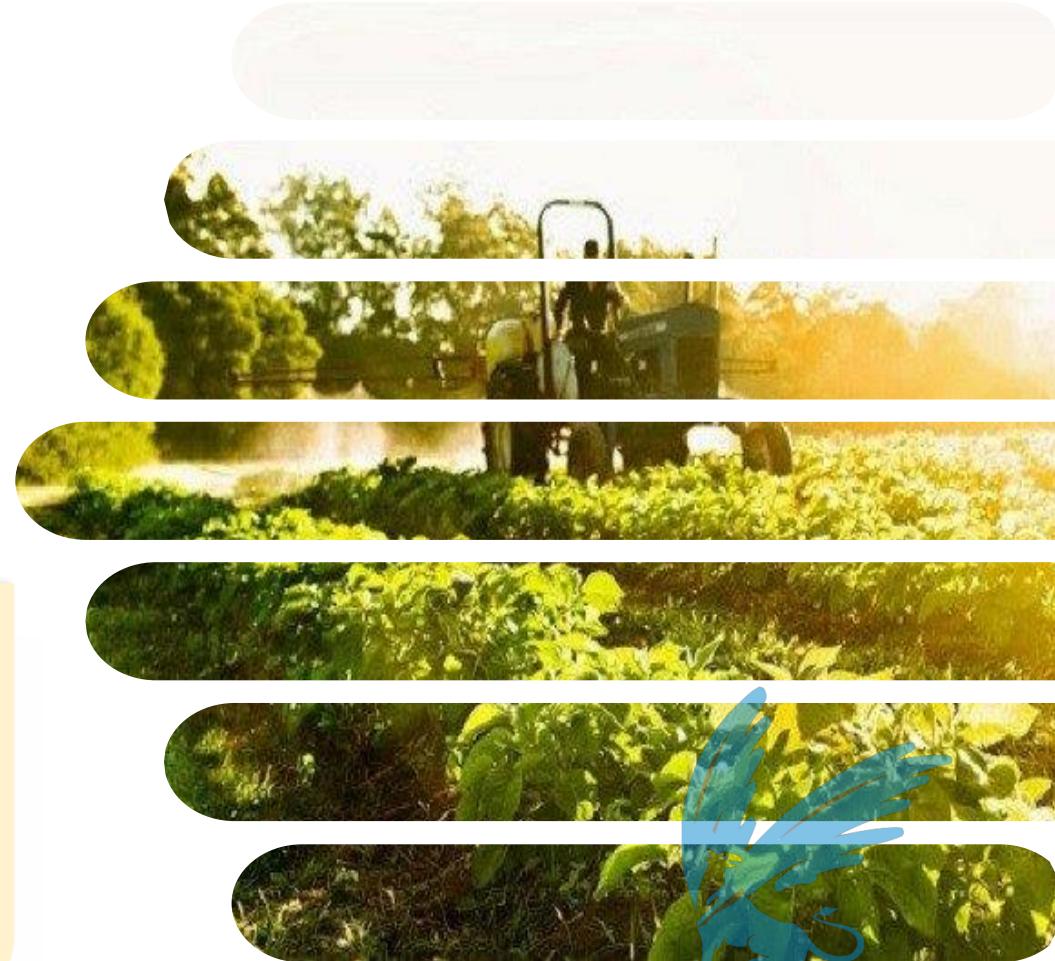
2

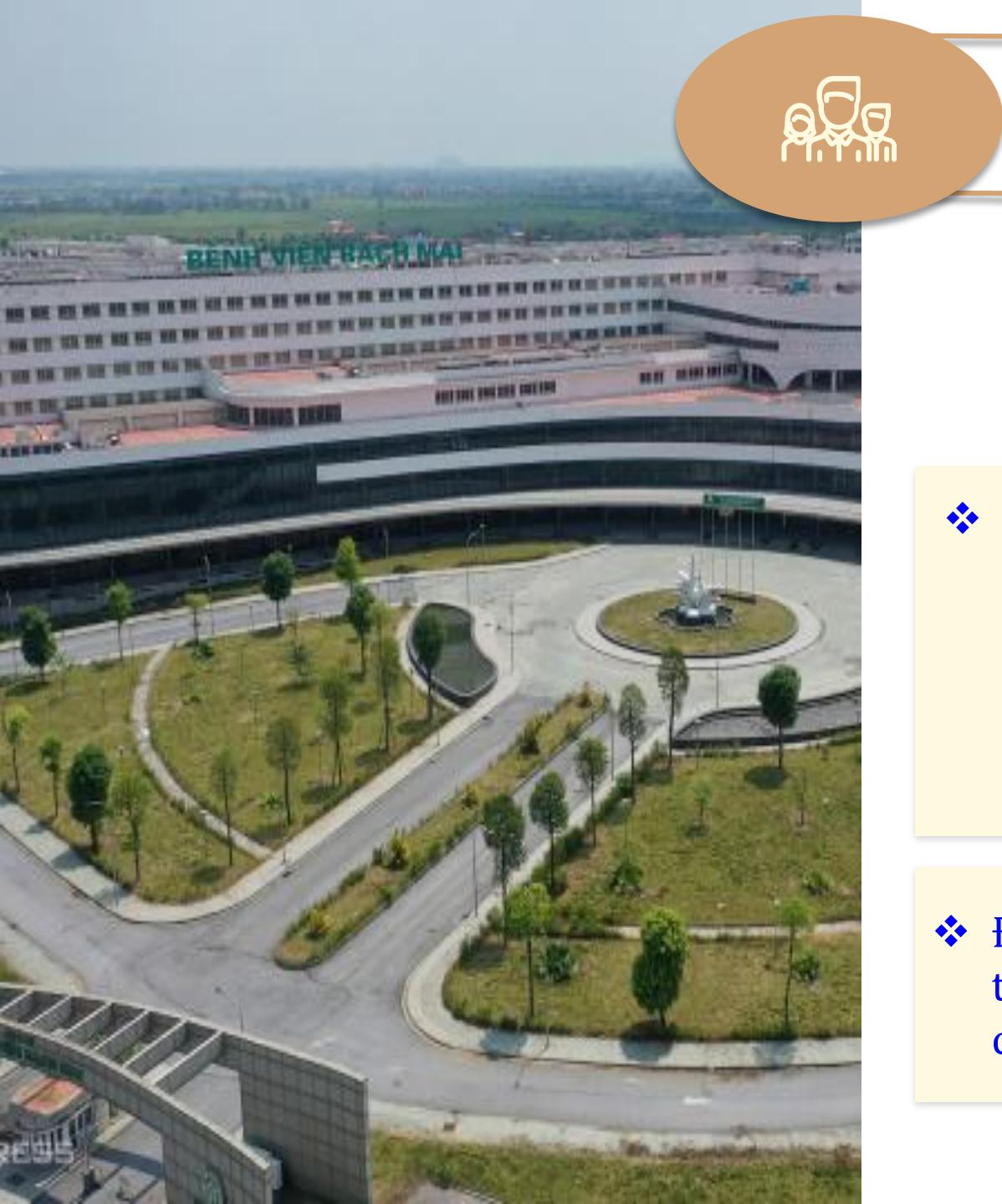
Giữ gìn, bảo vệ và
phát triển tài
nguyên đất



3

Tôn trọng quyền
sử dụng đất của
người sử dụng đất
khác





CHƯƠNG III - VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN LỰA CHỌN CỦA ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP CÔNG LẬP (ĐIỀU 34)

- ❖ Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đó.

- ❖ Đơn vị sự nghiệp công lập khi lựa chọn hình thức thuê trả tiền hằng năm thì không được quyền bán, quyền thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê



CHƯƠNG III - VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

QUY ĐỊNH VỀ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT LÚA

- ❖ Mở rộng cho phép cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.
- ❖ Trường hợp nhận **quá hạn mức giao đất** (trừ trường hợp tặng cho cho người thuộc hàng thừa kế thì **phải thành lập tổ chức kinh tế** và có phương án sử dụng đất trồng lúa và được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt)

ĐIỀU
45





CHƯƠNG III - VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

CHUYỂN ĐỔI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐIỀU 47)

- ❖ Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong **cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh** cho cá nhân khác
- ❖ **NSDD không phải nộp thuế thu nhập** từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất **và lệ phí trước bạ**





CHƯƠNG III - VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT



QUYỀN THUÊ TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT (Điều 34, 37, 41)

Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm:

- ❖ Được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;
- ❖ Người nhận chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.



QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT ĐƯỢC MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT (Điều 33, 37)

Người sử dụng đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất





CHƯƠNG IV - ĐỊA GIỚI ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH, ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI



MỤC 1

ĐỊA GIỚI ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH, BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

- ❖ Thay thế thuật ngữ “tranh chấp địa giới hành chính” bằng “chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính” (Điều 49)
- ❖ Giao Chính phủ có trách nhiệm tổ chức giải quyết việc chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính (Điều 49)

MỤC 2

ĐIỀU TRA, ĐÁNH GIÁ ĐẤT ĐAI VÀ BẢO VỆ, CẢI TẠO, PHỤC HỒI ĐẤT

- ❖ Quy định cụ thể nguyên tắc, hoạt động, nội dung điều tra, đánh giá đất đai (Điều 51 đến Điều 53);
- ❖ Quy định cụ thể bảo vệ cải tạo, phục hồi đất (Điều 54)

MỤC 3

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

- ❖ Tách thành mục riêng về thống kê, kiểm kê đất đai
- ❖ Quy định cụ thể trách nhiệm tổ chức thực hiện, nguyên tắc, phạm vi, chỉ tiêu, nội dung thống kê, kiểm kê đất đai (từ Điều 56 đến Điều 59)



CHƯƠNG V - QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

HỆ THỐNG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT GỒM 5 LOẠI QUY HOẠCH

1. Quy hoạch,
kế hoạch sử
dụng đất quốc
gia



QUỐC GIA



2. Quy hoạch,
kế hoạch sử
dụng đất cấp
tỉnh

3. QHSDĐ cấp
huyện, KHSDĐ
hằng năm cấp
huyện



4. Quy hoạch sử
dụng đất quốc
phòng



5. Quy hoạch sử
dụng đất an ninh





CHƯƠNG V - QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

NGUYÊN TẮC LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 60)

- Phải tuân thủ nguyên tắc và mối quan hệ giữa các loại quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch.
- Phải tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực



1



2

- Quy hoạch sử dụng đất quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết vùng; bảo đảm sự cân bằng giữa nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và phù hợp với tiềm năng đất đai của quốc gia nhằm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.



3

- Phải đáp ứng yêu cầu thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh



CHƯƠNG V - QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

NGUYÊN TẮC LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 60)

4



- Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ;
- Quy hoạch sử dụng đất của cấp trên bảo đảm nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên;
- Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định được nội dung sử dụng đất đến cấp xã;
- Kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

- Nội dung quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên





CHƯƠNG V - QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

NGUYÊN TẮC LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 60)

6



- Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo đảm an ninh lương thực quốc gia, độ che phủ rừng; bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh

- Bảo đảm tính liên tục, kế thừa, ổn định, đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; cân đối hài hòa giữa các ngành, lĩnh vực, địa phương, giữa các thế hệ; phù hợp với điều kiện, tiềm năng đất đai

8



- Phải bảo đảm sự tham gia của tổ chức chính trị - xã hội, cộng đồng, cá nhân; bảo đảm công khai, minh bạch



7





CHƯƠNG V - QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

NGUYÊN TẮC LẬP QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 60)

- Được lập đồng thời;
- Quy hoạch sử dụng đất cấp cao hơn phải được quyết định, phê duyệt trước
- Khi kết thúc thời kỳ quy hoạch mà quy hoạch sử dụng đất thời kỳ tiếp theo chưa được quyết định, phê duyệt thì các chỉ tiêu sử dụng đất chưa thực hiện hết được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất thời kỳ tiếp theo được quyết định, phê duyệt.



9

10



- Kế hoạch sử dụng đất được lập đồng thời với lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cùng cấp.
- Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập đồng thời với lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện





CHƯƠNG V - QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

- Đổi mới nội dung, phương pháp, quy trình tổ chức lập, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (**từ Điều 69 đến Điều 77**);
- Nội dung quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên, thể hiện được thông tin đến từng thửa đất (**từ Điều 64 đến Điều 66**).
- Tăng cường công khai, minh bạch, sự tham gia của người dân trong công tác lập quy hoạch sử dụng đất thông qua việc tổ chức lấy ý kiến (**Điều 70**)





CHƯƠNG V - QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

LUẬT ĐẤT ĐAI 2013

Quốc hội

Quy hoạch sử
dụng đất quốc
gia

Quốc hội

Kế hoạch sử
dụng đất quốc
gia

Chính phủ

Quy hoạch, kế
hoạch sử dụng đất
cấp tỉnh

UBND cấp tỉnh

Quy hoạch sử
dụng đất cấp
huyện

UBND cấp tỉnh

Kế hoạch sử dụng
đất hàng năm cấp
huyện

Quốc hội
Theo quy định
của Luật Quy
hoạch

Chính phủ

Thủ tướng
Chính phủ

UBND cấp tỉnh

UBND cấp tỉnh

LUẬT ĐẤT ĐAI 2024





CHƯƠNG V - QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 76

- Bổ sung, hoàn thiện các quy định về việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất trong các khu vực quy hoạch, theo đó quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất
- Diện tích đất thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà sau 02 năm liên tục chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch đó phải xem xét, đánh giá điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ để người dân được biết.
- Trường hợp không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố công khai thì người sử dụng đất không bị hạn chế về các quyền sử dụng đất đã được pháp luật quy định.
- Quy định cụ thể trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong rà soát, xử lý và công bố công khai việc hủy bỏ, thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất



CHƯƠNG VI - THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT



ĐIỀU 78

THU HỒI
ĐẤT VÌ
MỤC ĐÍCH
QUỐC
PHÒNG,
AN NINH

- Làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc;
- Làm căn cứ quân sự;
- Làm công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;
- Làm ga, cảng, **công trình thông tin quân sự, an ninh**;
- Làm công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;
- Làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;
- Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;
- Làm cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện và **bồi dưỡng nghiệp vụ**, cơ sở an dưỡng, **điều dưỡng, nghỉ dưỡng và phục hồi chức năng**, cơ sở khám bệnh, chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân;
- Làm nhà ở công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân;
- Làm cơ sở giam giữ; cơ sở tạm giam, tạm giữ; cơ sở giáo dục bắt buộc; **trường giáo dưỡng và khu lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân, trại viễn, học sinh** do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.





CHƯƠNG VI - THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT

ĐIỀU 79
**THU HỒI ĐẤT
ĐỂ PHÁT
TRIỂN KINH
TẾ - XÃ HỘI
VÌ LỢI ÍCH
QUỐC GIA,
CÔNG CỘNG**
(31 trường
hợp và 01 điều
khoản quét)



- ❖ Bổ sung các trường hợp để khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, gồm: Dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển; thực hiện hoạt động lấn biển; xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm;
- ❖ Quy định cụ thể các dự án thuộc lĩnh vực xã hội hóa không phân biệt nguồn vốn đầu tư được thu hồi đất thuộc các lĩnh vực: văn hóa, y tế, giáo dục, thể dục, thể thao, khoa học và công nghệ..để khuyến khích khối tư nhân tham gia đầu tư phục vụ lợi ích chung của cộng đồng;
- ❖ Quy định cụ thể về thu hồi đất có chênh lệch địa tô để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất: dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn;
- ❖ Bổ sung quy định thu hồi đất đối với các dự án có tính chất quan trọng: Thực hiện dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật;
- ❖ Bổ sung quy định mở về bổ sung trường hợp thu hồi đất theo trình tự sửa đổi Luật Đất đai theo quy trình rút gọn.



CHƯƠNG VI - THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT

CĂN CỨ THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG (ĐIỀU 80)

➤ Thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 78 hoặc Điều 79

➤ Và có một trong các căn cứ sau:

- ✓ Dự án có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- ✓ Dự án đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;
- ✓ Dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ;
- ✓ Có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 84 của Luật này trong trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh.



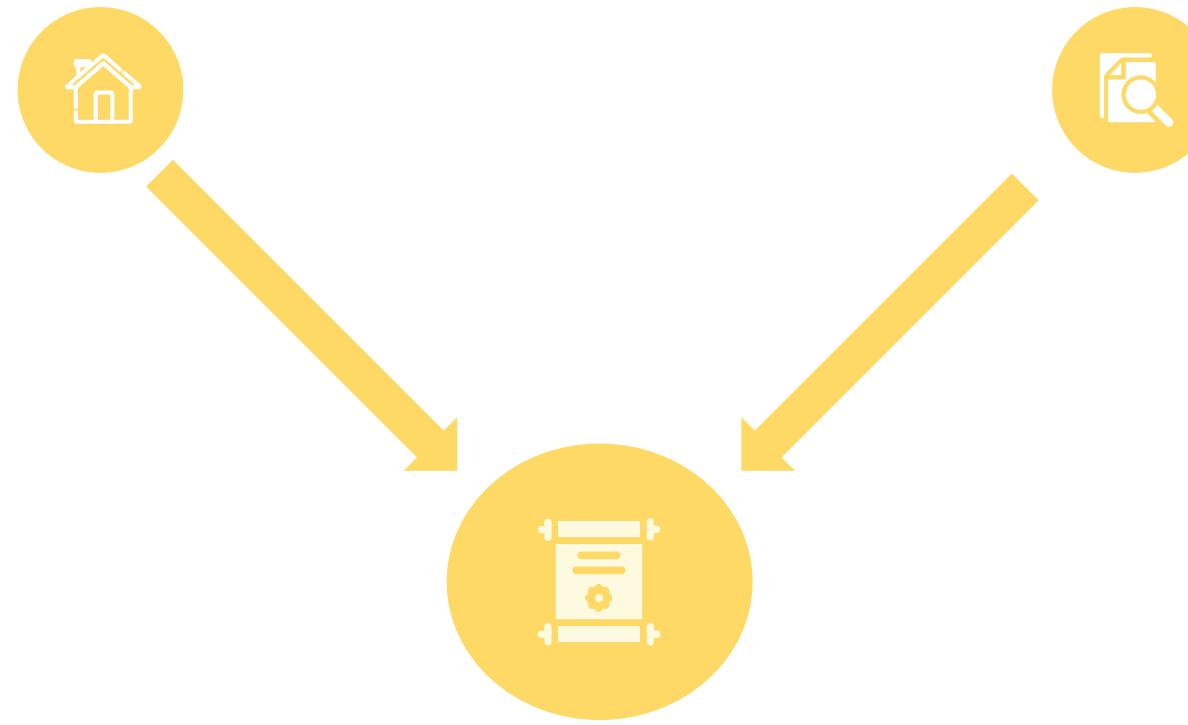


CHƯƠNG VI - THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT

ĐIỀU KIỆN THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG (ĐIỀU 80)

ĐIỀU KIỆN CHUNG

Hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư



THU HỒI ĐẤT

ĐỐI VỚI DỰ ÁN VÙNG
PHỤ CẬN, DỰ ÁN ĐẦU
TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ
THỊ, DỰ ÁN KHU DÂN
CƯ NÔNG THÔN

Đáp ứng điều kiện là để tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư để quản lý, khai thác hoặc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật





CHƯƠNG VI - THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT

TRƯỜNG HỢP THU HỒI ĐẤT LIÊN QUAN ĐẾN QUỐC PHÒNG, AN NINH (ĐIỀU 84)

1. Trường hợp thu hồi đất quốc phòng, an ninh đã có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại Điều 79 của Luật này thì phải có sự thống nhất của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với đất an ninh. Trường hợp không thống nhất ý kiến báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định.

2. Trường hợp phải thu hồi đất để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an lấy ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất để báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất và phải cập nhật khi rà soát, điều chỉnh quy hoạch theo quy định của pháp luật sau khi được thực hiện.



CHƯƠNG VI - THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT

TRƯỜNG HỢP THU HỒI ĐẤT LIÊN QUAN ĐẾN QUỐC PHÒNG, AN NINH (ĐIỀU 84)

3. Trường hợp phải thu hồi đất quốc phòng, an ninh, tài sản gắn liền với đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhưng diện tích đất dự kiến thu hồi chưa được xác định trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất chuyển giao cho địa phương thì thực hiện theo quy định sau đây:

- Dự án thuộc thẩm quyền Quốc hội thì sau khi Quốc hội quyết định, phê duyệt chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất quốc phòng, an ninh, tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án
- Dự án thuộc thẩm quyền Thủ tướng Chính phủ thì Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất quốc phòng, an ninh, tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án cùng với việc xem xét quyết định, phê duyệt, chấp thuận chủ trương đầu tư
- Dự án đầu tư công, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư khác thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phối hợp với Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, với Bộ Công an đối với đất an ninh báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất quốc phòng, an ninh, tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án trước khi quyết định đầu tư



CHƯƠNG VI - THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT



ĐIỀU 82

THU HỒI ĐẤT DO
CHẤM DỨT VIỆC
SỬ DỤNG ĐẤT
THEO PHÁP LUẬT,
TỰ NGUYỆN TRẢ
LẠI ĐẤT, CÓ NGUY
CƠ ĐE DỌA TÍNH
MẠNG CON
NGƯỜI, KHÔNG
CÒN KHẢ NĂNG
TIẾP TỤC SỬ
DỤNG

Bổ sung:

- Thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư
- Thu hồi đất trong trường hợp đã bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp
- Thu hồi đất liên quan đến thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số và nông lâm trường.

Bổ quy định :

Thu hồi đất đối với trường hợp “*tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;*” để xử lý theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản.





CHƯƠNG VI - THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT

THẨM QUYỀN THU HỒI ĐẤT CỦA UBND CẤP TỈNH Điều 83



- ❖ Tổ chức trong nước
 - ❖ Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc
 - ❖ Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài
 - ❖ Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao
 - ❖ Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài
- => thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai hoặc thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng



CHƯƠNG VI - THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT

THẨM QUYỀN THU HỒI ĐẤT CỦA UBND CẤP HUYỆN Điều 83

- ❖ Thu hồi đất thuộc trường hợp vì mục đích quốc phòng, an ninh và thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng không phân biệt người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân đang quản lý, chiếm hữu đất
- ❖ Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư
=> thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai hoặc thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng





CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Bằng đất cùng
mục đích sử
dụng với loại đất
thu hồi

Bằng đất khác
mục đích sử
dụng với loại đất
thu hồi



Bằng tiền

Bằng nhà ở

- ❖ Bổ sung quy định người có đất ở thu hồi được ưu tiên lựa chọn hình thức bồi thường bằng tiền nếu có nhu cầu và phải đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
- ❖ Chính sửa quy định về thời hạn chi trả bồi thường, hỗ trợ trong vòng 30 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để đảm bảo việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải đi trước một bước.
- ❖ Bổ sung quy định về chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất để giải quyết trường hợp trên cùng một thửa đất nhưng người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản là hai đối tượng khác nhau.



CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

❖ **Bổ sung quy định trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải chỉnh sửa, bổ sung thì:**

- ✓ Giá đất, giá tài sản để tính bồi thường được xác định tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh phương án
- ✓ Giá tài sản thấp hơn so với giá đất, giá tài sản trong phương án đã phê duyệt thì áp dụng giá bồi thường trong phương án đã phê duyệt để đảm bảo quyền lợi cho người có đất thu hồi.

❖ **Bổ sung quy định đối với trường hợp người có đất bị thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thì:**

- ✓ Tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn.
- ✓ Tiền lãi từ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ được trả cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản được bồi thường, hỗ trợ.





CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

MỤC 3 BỒI THƯỜNG TÀI SẢN

❖ Điều 102.

- Sửa đổi quy định đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống của hộ gia đình, cá nhân theo hướng bồi thường theo bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.
- Bổ sung quy định đối với nhà, công trình xây dựng khác mà bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần thì được bồi thường tùy theo mức độ thiệt hại thực tế.

❖ Điều 103:

- Bổ sung quy định đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà đang trong thời kỳ thu hoạch thì mức bồi thường được tính bằng sản lượng vườn cây còn chưa thu hoạch tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch và đơn giá bồi thường; bổ sung quy định bồi thường thiệt hại với vật nuôi khác không thể di dời ngoài vật nuôi là thủy sản.
- Bổ sung quy định giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về về nhà, công trình xây dựng, cây trồng, vật nuôi đảm bảo phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.



CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

MỤC 4 HỖ TRỢ

❖ Điều 108:

- Quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất bị thu hồi cho từng dự án cụ thể.
- Bổ sung khoản hỗ trợ cho chủ cơ sở sản xuất kinh doanh phải ngừng sản xuất, kinh doanh do Nhà nước thu hồi đất; hỗ trợ di dời vật nuôi cho người có đất thu hồi.

❖ Điều 109:

- Bổ sung quy định hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm đối với các trường hợp thuộc nhóm yếu thế, hạn chế khả năng lao động như: cá nhân thuộc đối tượng bảo trợ xã hội, đối tượng được hưởng chế độ trợ cấp xã hội hàng tháng, thương binh, bệnh binh, gia đình liệt sĩ.
- Chính lý quy định về điều kiện hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo hướng bỏ điều kiện “trong độ tuổi lao động” đối với “cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp” để đảm bảo quyền và lợi ích cho người có đất thu hồi, phù hợp với quy định của Luật Việc làm và Bộ Luật lao động.



CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

MỤC 5 TÁI ĐỊNH CƯ

- ❖ Điều 110: Bổ sung quy định cụ thể khu tái định cư bảo đảm:
 - Các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (*đối với khu vực nông thôn: đạt tiêu chuẩn nông thôn mới, đối với khu vực đô thị: đạt tiêu chuẩn đô thị*) và phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất thu hồi;
 - Địa điểm bố trí tái định cư; ưu tiên lựa chọn khu đất có vị trí thuận lợi để hình thành khu tái định cư, ưu tiên tái định cư tại chỗ.
- ❖ Điều 111:
 - Quy định về trường hợp người có đất ở thu hồi mà không còn chỗ ở khác thì trong thời gian chờ bố trí tái định cư được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở để bảo đảm cho người bị thu hồi đất có đất ở có chỗ tạm cư trong thời gian chờ bố trí tái định cư tại chỗ.
 - Bổ sung quy định giao trách nhiệm UBND cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình thực tế tại địa phương quy định chi tiết về cơ chế thường đổi với người có đất bị thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn và suất tái định cư tối thiểu.



CHƯƠNG VIII - PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC QUỸ ĐẤT

Điều
112

NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC QUỸ ĐẤT

Bổ sung nguyên tắc việc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất phải theo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng ng đất đúng mục đích, công khai, minh bạch, hợp lý, hiệu quả và theo quy định của pháp luật; bảo đảm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hỗ trợ tái định cư, an sinh xã hội, bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách theo quy định của Luật này

Điều
113

ĐẤT DO TỔ CHỨC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ, KHAI THÁC

Bổ sung các loại đất do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác và quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện các nhiệm vụ đối với quỹ đất do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác



CHƯƠNG VIII - PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC QUỸ ĐẤT

Điều
114

QUỸ PHÁT TRIỂN ĐẤT

Quy định rõ quỹ phát triển đất của địa phương là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách; chức năng của quỹ trong việc ứng vốn phục vụ các nhiệm vụ thuộc chức năng của tổ chức phát triển quỹ đất, thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật

Điều
115

TỔ CHỨC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Tổ chức phát triển quỹ đất được thành lập để tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất tại địa phương. Nguồn tài chính của tổ chức phát triển quỹ đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và ứng vốn từ quỹ phát triển đất. Luật giao Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, tổ chức bộ máy, cơ chế quản lý, hoạt động, cơ chế tài chính của tổ chức phát triển quỹ đất



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

08 TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT KHÔNG THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 118)

- ❖ Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 213 của Luật này
- ❖ Cơ quan, tổ chức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở
- ❖ Đồng bào dân tộc thiểu số không phải là cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng thuộc đối tượng giao đất không thu tiền sử dụng đất theo chính sách hỗ trợ
- ❖ Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước





CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT



08 TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT KHÔNG THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 118)

- ❖ Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được giao đất nông nghiệp trong hạn mức
- ❖ Đất xây dựng trụ sở cơ quan*; đất quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt*; đất tín ngưỡng để bồi thường cho trường hợp Nhà nước thu hồi đất tín ngưỡng
- ❖ Người sử dụng đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất
- ❖ Đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp





CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

04 TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 119)

- ❖ Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất do được bồi thường bằng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này
- ❖ Cá nhân được giao đất ở
- ❖ Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt
- ❖ Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

CÁC TRƯỜNG HỢP CHO THUÊ ĐẤT THU TIỀN THUÊ ĐẤT MỘT LẦN (ĐIỀU 120)



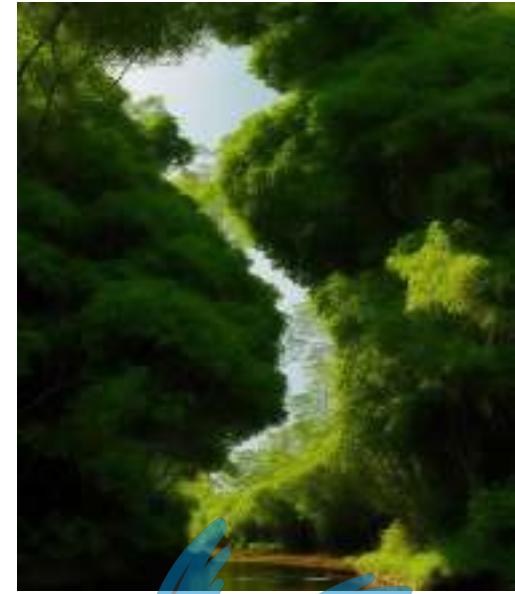
- ✓ Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở
- ✓ Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối
- ✓ Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp;
- ✓ Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh;
- ✓ Sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, 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

- Chuyển đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp;
- Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;
- Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung khi thực hiện dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn;
- Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất phi nông nghiệp khác được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;
- Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;
- Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;
- Chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ.





CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức trong nước;
- Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc;
- Giao đất, cho thuê đất đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài;
- Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với cá nhân.
- Trường hợp cho cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định;
- Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

PHÂN CẤP TOÀN BỘ THẨM QUYỀN CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH ĐẤT TRỒNG LÚA,
ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ, ĐẤT RỪNG ĐẶC DỤNG CHO CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG





GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THÔNG QUA ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 125)



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

➤ Các trường hợp:

- ✓ Dự án đầu tư sử dụng đất thuộc quỹ đất đang giao cho cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trừ trường hợp quy định tại Điều 124 và Điều 126
- ✓ Giao đất ở cho cá nhân mà không phải các đối tượng chính sách như quy định tại Điều 124 của Luật.

➤ Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất:

- ✓ Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối;
- ✓ Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất;
- ✓ Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án nhà ở;
- ✓ Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

❖ **Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất gồm:**

- Dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực
- Dự án khu đô thị được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

❖ **Trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu**



**Giao đất, cho thuê đất thông qua
đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
thực hiện dự án có sử dụng đất
(Điều 126)**



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

❖ Điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất gồm:

- Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;
- Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồng thời phải đáp ứng các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.



Giao đất, cho thuê đất thông qua
đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
thực hiện dự án có sử dụng đất
(Điều 126)



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT



Sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất (Điều 127)

❖ Sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp:

- Các trường hợp thực hiện dự án không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này;
- Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở;
- Các trường hợp không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này mà nhà đầu tư lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất.



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

❖ **Người đang có quyền sử dụng đất** có đề xuất dự án đầu tư nếu thuộc trường hợp thu hồi đất (Điều 79) nhưng đủ các điều kiện:

- ✓ Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất
- ✓ Có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất
- ✓ Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư
- ✓ Có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác (đối với trường hợp đề xuất dự án đầu tư nhà ở thương mại)

=> **được sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà Nhà nước không thực hiện thu hồi đất.**





CHƯƠNG X - ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (Điều 128 đến Điều 152)

Thẩm quyền
cấp GCN
(Điều 136)

Cấp GCN lần đầu đối
với trường hợp đăng
ký lần đầu



Cấp GCN xác nhận
thay đổi đối với
trường hợp đăng
ký biến động

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp cấp Giấy chứng nhận

Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài

Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện cho tổ chức, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện cho người cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài





CHƯƠNG X - ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (Điều 128 đến Điều 152)



- Bổ sung một số nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận (Điều 135)
Quy định hình thức đăng ký đất đai, đăng ký biến động đất đai được thực hiện đăng ký trên giấy hoặc đăng ký trên môi trường điện tử và đều có giá trị pháp lý như nhau
- Bổ sung quy định về đăng ký biến động đất đai đối với trường hợp có thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm
- Quy định cụ thể tại Luật các giấy tờ làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận và giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho phù hợp với thực tiễn của địa phương





CHƯƠNG X - ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (Điều 128 đến Điều 152)

QUY ĐỊNH TẠI
04 ĐIỀU ĐỂ CẤP
GCN CHO CÁC
TRƯỜNG HỢP

Điều 137. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Điều 138. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền

Điều 139. Giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

Điều 140. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền



CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

CÁC KHOẢN THU NGÂN SÁCH TỪ ĐẤT ĐAI (ĐIỀU 153)

- Tiền sử dụng đất
- Tiền thuê đất
- Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm hành chính về đất đai
- Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai
- Tiền sử dụng đất tăng thêm, tiền thuê đất tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng
- Thuế sử dụng đất
- Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất
- Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai
- Khoản thu khác theo quy định của pháp luật





CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

CHÍNH SÁCH ỔN ĐỊNH TIỀN THUÊ ĐẤT HẰNG NĂM

- Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo.
- Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn.

Tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.



Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó





CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

CHÍNH SÁCH MIỄN GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT



Quy định chi tiết các trường hợp được miễn giảm:

- ✓ Lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư (trừ nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ)
- ✓ Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ của nhà nước (người có công, DTTS, người nghèo,...)
- ✓ Lĩnh vực đặc thù (cảng hàng không, đường sắt, cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải...)
- ✓ Giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi

- Không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn
- Không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất



CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT, TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT

1 Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất



Thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất

2 Công nhận quyền sử dụng đất



Thời điểm người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc người đại diện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của pháp luật



CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT, TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT

3 Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất



Thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất

4 Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng mà phải xác định lại giá đất



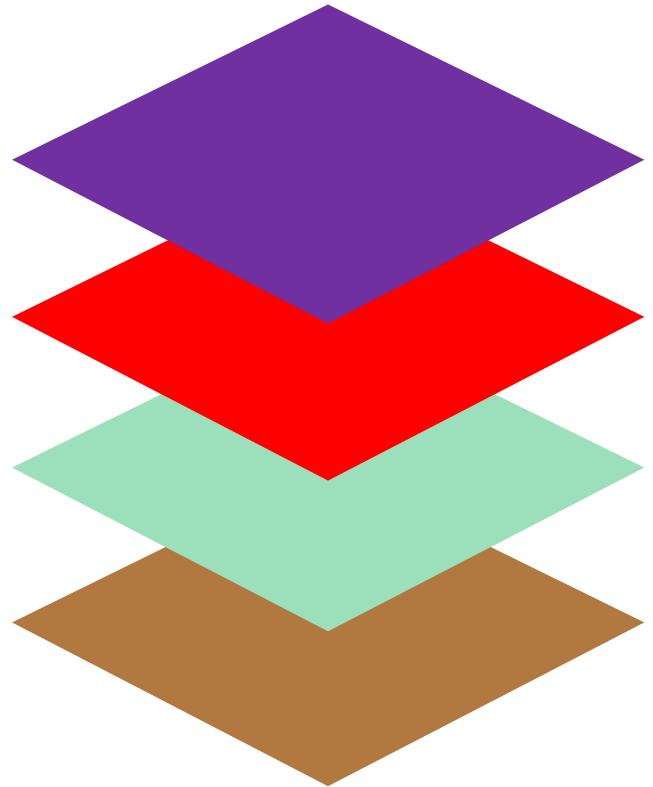
Thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết





CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

THÔNG TIN ĐẦU VÀO ĐỂ ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT



- Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;
- Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;
- Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;
- Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.





CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

QUY ĐỊNH CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (ĐIỀU 158)

Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.

PHƯƠNG PHÁP
SO SÁNH





CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

QUY ĐỊNH CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (ĐIỀU 158)



Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá





CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ



QUY ĐỊNH CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (ĐIỀU 158)

Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.





CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT



QUY ĐỊNH CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (ĐIỀU 158)

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường

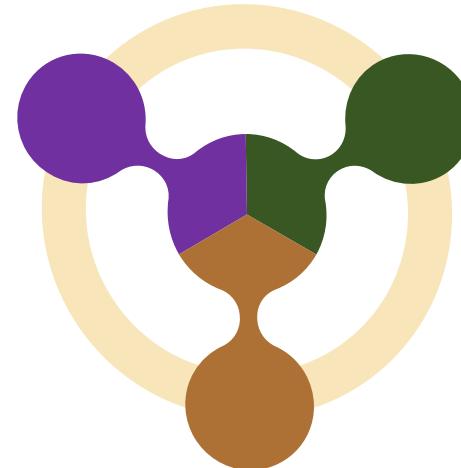




CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Việc lựa chọn phương pháp định giá đất do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất và Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định



Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Trường hợp áp dụng các phương pháp so sánh, thu nhập, hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong Bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong Bảng giá đất



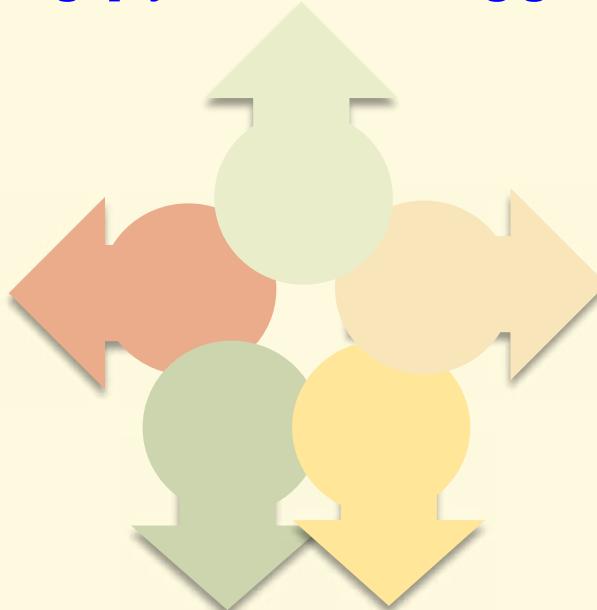


CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

QUY ĐỊNH VỀ BẢNG GIÁ ĐẤT (ĐIỀU 159)

Không quy định về khung giá đất

Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn



Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình
Hội đồng nhân dân cùng cấp
quyết định

Bảng giá đất lần đầu để công bố và
thực hiện từ ngày 01 tháng 01 năm
2026

Hằng năm điều chỉnh, sửa đổi, bổ
sung để áp dụng từ ngày 01/01 của
năm tiếp theo



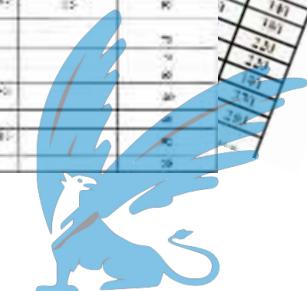


CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

» BẢNG GIÁ ĐẤT «

11 trường hợp áp dụng Bảng giá đất chủ yếu đối với hộ gia đình, cá nhân và đất thuê hàng năm

- 1) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;
- 2) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;
- 3) Tính thuế sử dụng đất;
- 4) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- 5) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- 6) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- 7) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;



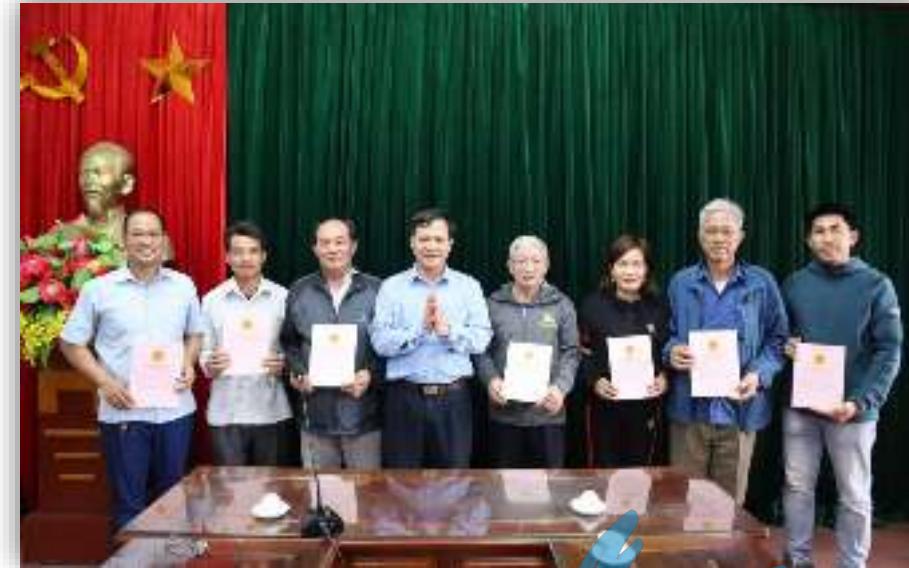


CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

» BẢNG GIÁ ĐẤT «

11 trường hợp áp dụng Bảng giá đất chủ yếu đối với hộ gia đình, cá nhân và đất thuê hàng năm

- 8) Làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;
- 9) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;
- 10) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;
- 11) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.





CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

06 trường hợp áp dụng giá đất cụ thể, chủ yếu đối với tổ chức và tính tiền bồi thường



- 1) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa;
- 2) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 159 của Luật này;
- 3) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cho phép chuyển hình thức sử dụng đất
- 4) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.



CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

➤ GIÁ ĐẤT CỤ THỂ <➤

06 trường hợp áp dụng giá đất cụ thể, chủ yếu đối với tổ chức và tính tiền bồi thường

- 5) Tính tiền sử dụng đất đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;
- 6) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trừ trường hợp thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;



➤ **Đối với khu vực đã có bảng giá đất
tới từng thửa đất trên cơ sở vùng giá
trị, thửa đất chuẩn thì giá đất cụ thể
được xác định theo bảng giá đất tại
thời điểm định giá đất**



CHƯƠNG XII - HỆ THỐNG THÔNG TIN QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI

- Sửa đổi, bổ sung quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 163 về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai:
 - ✓ Được xây dựng tập trung, thống nhất từ trung ương đến địa phương, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước
 - ✓ Được xây dựng phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai
 - ✓ Kết nối, chia sẻ dữ liệu với các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số.
- Bổ sung quy định về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin được xây dựng ở trung ương và địa phương, phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai phục vụ quản lý, vận hành, cập nhật, khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai tại Điều 124.





CHƯƠNG XII - HỆ THỐNG THÔNG TIN QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI



- Sửa đổi, bổ sung quy định về quản lý, khai thác và kết nối liên thông cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được bảo đảm an ninh, an toàn theo quy định của pháp luật; được quản lý tập trung và được phân cấp quản lý từ trung ương đến địa phương và phải được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời, bảo đảm phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất đai; quy định cụ thể việc khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai tại Điều 166.
- Bổ sung quy định về giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai tại khoản 2 Điều 167; quy định về bảo đảm kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại Điều 168; quy định về bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai Điều 169.
- Quy định cụ thể trách nhiệm trong việc xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại khoản 1 và khoản 3 Điều 170.



CHƯƠNG XIII - CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

(Gồm 51 điều luật, từ Điều 171 đến Điều 222)

- Bổ sung quy định về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp
- Quy định rõ trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện trong việc quản lý đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường
- Nhà nước rà soát thu hồi diện tích đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường sử dụng không đúng mục đích, không sử dụng để thực hiện chính sách hỗ trợ cho các đối tượng chính sách

ĐẤT NÔNG NGHIỆP



- Mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp lên không quá 15 lần hạn mức giao đất tại địa phương
- Cho phép người sử dụng đất nông nghiệp được kết hợp với thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu... nhưng không được làm thay đổi loại đất đã được xác định
- Sửa đổi thời hạn cho thuê quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào công ích thành 10 năm





CHƯƠNG XIII - CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT



ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP

- ❖ Quy định cho phép đơn vị sự nghiệp công lập được đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng 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;
- ❖ Bổ sung trách nhiệm của chủ đầu tư trong khu, cụm công nghiệp trong việc dành quỹ đất đã đầu tư kết cấu hạ tầng để cho thuê lại đối với doanh nghiệp nhỏ và vừa, cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường
- ❖ Đối với 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.
- ❖ 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, nông thôn



CHƯƠNG XIII - CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT



ĐẤT CẢNG HÀNG KHÔNG (ĐIỀU 208)

- Đất sử dụng cho cảng hàng không, sân bay dân dụng bao gồm:
 - ✓ 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;
 - ✓ 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
- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê đất.
- Phần diện tích còn lại sau khi giao đất, cho thuê đất thì giao cho Cảng vụ hàng không sân bay đó quản lý





CHƯƠNG XIII - CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT



ĐẤT DÀNH CHO ĐƯỜNG SẮT (ĐIỀU 209)

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với 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
- Cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm và miễn tiền thuê đất đối với đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng, công trình công nghiệp đường sắt
- Cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với 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



CHƯƠNG XIII - CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT



ĐẤT TÔN GIÁO (ĐIỀU 213)

- 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.
- 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 được giao đất không thu tiền.
- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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.
- Việc sử dụng đất tôn giáo kết hợp với thương mại, dịch vụ phải bảo đảm các yêu cầu quy định về sử dụng đất đa mục đích





CHƯƠNG XIII - CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT



SỬ DỤNG ĐẤT ĐA MỤC ĐÍCH (Điều 218)

- Cho phép sử dụng đất đa mục đích và quy định rõ các loại đất được sử dụng kết hợp đa mục đích
- Các trường hợp sử dụng đất kết hợp với thương mại, dịch vụ thì phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- Phải thực hiện nghĩa vụ tài chính



ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM (Điều 216)

- 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 ngầm
- Các yêu cầu cần đảm bảo khi sử dụng đất để xây dựng các công trình ngầm
- Quy định việc giao đất, cho thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm
- Giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này





CHƯƠNG XIII - CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT



HOẠT ĐỘNG LẤN BIỂN (Điều 190)

Nguyên tắc:

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



CHƯƠNG XIII - CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT



HOẠT ĐỘNG LẤN BIỂN (Điều 190)

- 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
- 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





CHƯƠNG XIII - CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT



SỬ DỤNG ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH KẾT HỢP VỚI HOẠT ĐỘNG LAO ĐỘNG SẢN XUẤT, XÂY DỰNG KINH TẾ

Bổ sung 01 điều quy định sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế (Điều 201) trên cơ sở tổng kết việc thực hiện Nghị quyết số 132/2020/QH14:

- Cho phép đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân; doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý được sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế gắn với nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh
- Tuân theo phương án sử dụng do Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, phê duyệt
- Phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm
- Quy định cụ thể các quyền và nghĩa vụ của đối tượng này để bảo đảm quản lý chặt chẽ đất quốc phòng, an ninh, tài sản công của nhà nước





CHƯƠNG XIII - CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT



QUỸ ĐẤT ĐẢM BẢO AN NINH TRẬT TỰ (Các điều 202, 203, 204, 205, 207)

Bổ sung quy định bố trí quỹ đất cho lực lượng công an nhân dân để bảo đảm an ninh, trật tự trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, cảng hàng không, sân bay, đất cho hoạt động khoáng sản, đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất để thực hiện dự án hợp tác công tư có sử dụng đất





CHƯƠNG XIII - CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT



THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

- Bổ sung đất sử dụng ổn định lâu dài đối với đất ở không phân biệt đối với chủ thể sử dụng đất
- Bổ sung quy định đối với các dự án 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
- 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



CẮT GIẢM KHÂU QUẢN LÝ TRUNG GIAN

Bổ quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Cảng vụ hàng không, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế mà chuyển về Nhà nước trực tiếp giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận đối với tổ chức, cá nhân sử dụng đất thuộc cảng hàng không, sân bay dân dụng, khu công nghệ cao, khu kinh tế nhằm bảo đảm quyền tiếp cận đất đai của các tổ chức, cá nhân, đơn giản hóa thủ tục hành chính, giảm khâu trung gian trong quản lý, sử dụng đất





CHƯƠNG XIV - THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

CÁC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

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;

Thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất;

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;

Thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất;

Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ quan hành chính;

Thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất;

Thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất;

Thủ tục cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai;

Thủ tục hành chính khác về đất đai.





CHƯƠNG XIV - THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

NGUYÊN TẮC THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI (ĐIỀU 224)

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.**



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

THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI (Điều 232, Điều 233)

- Quy định nội dung theo dõi và đánh giá
- Việc theo dõi và đánh giá thực hiện định kỳ hàng năm
- Trách nhiệm thực hiện theo dõi và đánh giá
- Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai



Nội dung theo dõi và đánh giá

- Việc tổ chức, triển khai thi hành pháp luật về đất đai đối với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai;
- Việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất;
- 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;
- Kiểm tra, giám sát thực tế đối với việc quản lý, sử dụng đất đai



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

KIỂM TRA CHUYÊN NGÀNH ĐẤT ĐAI

- 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;
- Nhận hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai





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



KIỂM TOÁN VỀ ĐẤT ĐAI

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 pháp luật có liên quan





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

Điều 235

BỔ SUNG

- Quy định hòa giải tranh chấp đất đai đối với địa bàn cấp huyện không thành lập đơn vị hành chính cấp xã
- Hình thức 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

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Điều
236

BỔ SUNG

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





CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Sửa đổi, bổ sung các điều 24, 25,
27 của Luật quy hoạch

**ĐIỀU
243**

Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 44 của
Luật Thủy sản

**ĐIỀU
244**

Sửa đổi, bổ sung các điều 19, 40, 42, 129 của
Luật Tổ chức chính quyền địa phương

**ĐIỀU
245**

Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 106 của
Luật Thi hành án dân sự

**ĐIỀU
246**

Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 của
Luật Thuế thu nhập cá nhân

**ĐIỀU
247**

Sửa đổi, bổ sung các điều 14, 15, 16, 19,
23, 53, 56, 60 của Luật Lâm nghiệp

**ĐIỀU
248**

Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 6 của
Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

**ĐIỀU
249**

Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 29 của
Luật Đầu tư

**ĐIỀU
250**





CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

BÃI BỎ MỘT SỐ QUY ĐỊNH CỦA LUẬT, NGHỊ QUYẾT CỦA QUỐC HỘI

Bãi bỏ một số nội dung đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật Đất đai năm 2024 nhằm xử lý các mâu thuẫn, chồng chéo giữa các luật, tạo sự thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật.



Luật Quản lý, sử dụng tài sản công

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



Luật Đường sắt

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



Nghị quyết số 132/2020/QH14

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



CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

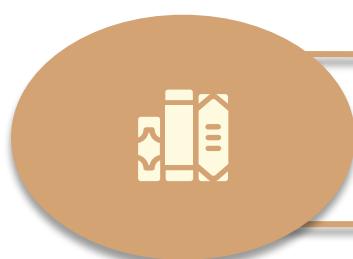


ĐIỀU KHOẢN CHUYỂN TIẾP

Tránh khoảng trống pháp lý, tạo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội, đồng thời bảo đảm chặt chẽ, kế thừa, tiếp nối trong việc quản lý, sử dụng đất đai

- 253** Chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
- 254** Chuyển tiếp về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất
- 255** Chuyển tiếp về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất
- 256** Chuyển tiếp về hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận
- 257** Chuyển tiếp về tài chính đất đai, giá đất
- 258** Xử lý về thời hạn sử dụng đất
- 259** Xử lý về quyền sử dụng đất của hộ gia đình
- 260** Quy định chuyển tiếp một số trường hợp khác





CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

01/4/2024

01/01/2025

Thời điểm NQ
61/2022/QH15
hết hiệu lực

HIỆU LỰC SỚM

- ❖ Điều 190 - Hoạt động lấn biển
- ❖ Điều 248 - Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp

HIỆU LỰC LUẬT

Tất cả các điều còn lại của
Luật Đất đai năm 2024
(Trừ khoản 9 Điều 60)

HIỆU LỰC SAU

Khoản 9 Điều 60 về
nguyên tắc lập, phê
duyệt quy hoạch sử
dụng đất





TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!

