



LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ NHỮNG ĐIỂM MỚI



NHÀ XUẤT BẢN TÀI NGUYÊN - MÔI TRƯỜNG VÀ BẢN ĐỒ VIỆT NAM

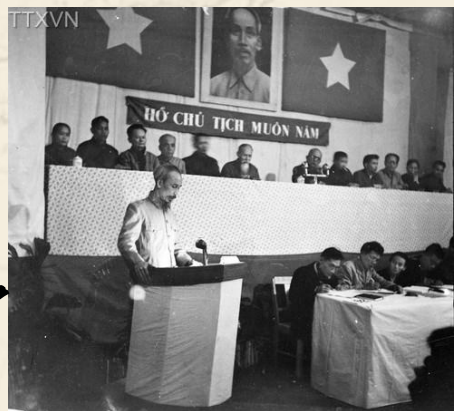
GIỚI THIỆU LUẬT ĐẤT ĐAI



Hà Nội, năm 2025



QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG VÀ HOÀN THIỆN LUẬT ĐẤT ĐAI



Chủ tịch Hồ Chí Minh trong phiên họp Quốc hội thông qua Luật cải cách ruộng đất năm 1953



SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT



Cơ sở chính trị, pháp lý

Thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng tại Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII, Nghị quyết số 18-NQ/TW và các nghị quyết, kết luận của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai. Đặc biệt là **05** quan điểm, **03** mục tiêu tổng quát, **06** mục tiêu cụ thể, **06** nhóm giải pháp và 08 nhóm chính sách lớn trong **Nghị quyết số 18-NQ/TW**.



Cơ sở thực tiễn

Tổng kết 08 năm tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2013 còn tồn tại, hạn chế do đất đai có tính lịch sử, phức tạp; việc thi hành pháp luật về đất đai ở một số nơi còn chưa nghiêm; chính sách, pháp luật còn có những bất cập, một số nội dung của pháp luật có liên quan chưa thống nhất, đồng bộ với pháp luật về đất đai; việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý chưa được thực hiện tốt; một số nội dung phát sinh mới trong thực tiễn nhưng pháp luật chưa có quy định điều chỉnh



MỤC ĐÍCH (5)



Hoàn thiện thể chế, chính sách về đất đai phù hợp với thể chế phát triển nền KTTT định hướng XHCN; giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến đất đai



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



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



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

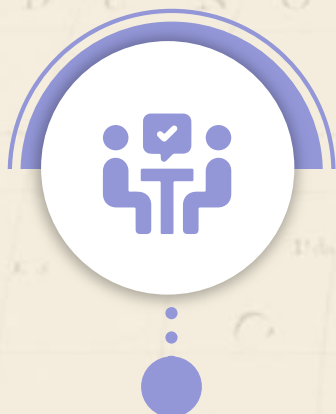


Thiết lập hệ thống quản lý đất đai hiện đại, minh bạch, hiệu quả, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, chuyển đổi số, nâng cao chỉ số tiếp cận đất đai. Phát huy dân chủ, hạn chế tình trạng khiếu kiện về đất đai

QUAN ĐIỂM (6)



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



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



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



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



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



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



NHỮNG ĐIỂM MỚI VỀ BỐ CỤC

02 chương được tăng thêm

- ✓ Bổ sung 01 chương về Phát triển Quỹ đất
- ✓ Tách riêng chương về Thu hồi đất, trưng dụng đất và Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi NN thu hồi đất

78 điều luật được bổ sung mới



180 điều luật được sửa đổi

- ✓ Gộp 13 điều
- ✓ Tách 4 điều

13 điều luật được bãi bỏ

BỐ CỤC

Chương I

Quyền hạn và trách nhiệm của nhà nước, quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai

- ❖ Gồm 03 mục, 14 điều luật
- ❖ Từ Điều 12 - Điều 25

Chương III

Địa giới đơn vị hành chính, điều tra cơ bản về đất đai

- ❖ Gồm 03 mục, 11 điều luật
- ❖ Từ Điều 49 - Điều 59

Quy định chung

- ❖ Gồm 11 điều luật
- ❖ Từ Điều 1 - Điều 11

Chương II

Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

- ❖ Gồm 05 mục, 23 điều luật
- ❖ Từ Điều 26 - Điều 48

Chương IV

BỐ CỤC

Chương V

Quy hoạch, kế hoạch SDD

- ❖ Gồm 18 điều luật
- ❖ Từ Điều 60 - Điều 77

Thu hồi đất, trưng dụng đất

- ❖ Gồm 13 điều luật
- ❖ Từ Điều 78 - Điều 90

Chương VI

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

- ❖ Gồm 05 mục, 21 điều luật
- ❖ Từ Điều 91 - Điều 111

Chương VII

Phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất

- ❖ Gồm 04 điều luật
- ❖ Từ Điều 112 - Điều 115

Chương VIII

BỐ CỤC

Chương IX

**Đăng ký đất đai,
CGCNQSDĐ, quyền sở hữu
tài sản gắn liền với đất**

- ❖ Gồm 03 mục, 25 điều luật
- ❖ Từ Điều 128 - Điều 152

Chương XI

**Hệ thống thông tin quốc
gia về đất đai và CSDL
quốc gia về đất đai**

- ❖ Gồm 08 điều luật
- ❖ Từ Điều 163 - Điều 170

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

- ❖ Gồm 12 điều luật
- ❖ Từ Điều 116 - Điều 127

Chương X

**Tài chính về đất đai,
giá đất**

- ❖ Gồm 02 mục, 10 điều luật
- ❖ Từ Điều 153 - Điều 162

Chương XII

BỔ CỤC

Chương XIII

Chế độ sử dụng đất

- ❖ Gồm 02 mục 52 điều luật
- ❖ Từ Điều 171 - Điều 222

Thủ tục hành chính về đất đai

- ❖ Gồm 07 điều luật
- ❖ Từ Điều 223 - Điều 229

Chương XIV

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 VPPL về đất đai

- ❖ Gồm 03 mục, 13 điều luật
- ❖ Từ Điều 230 - Điều 242

Chương XV

Điều khoản thi hành

- ❖ Gồm 02 mục 18 điều luật
- ❖ Từ Điều 243 - Điều 260

Chương XVI

NỘI DUNG MỚI CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024



CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điểm mới

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;

❖ **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;

❖ **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; **quyền thuê trong hợp đồng thuê 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; **vùng giá trị; vùng phụ cận**”.

❖ **Kế thừa, hoàn thiện 27 khái niệm**

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điểm mới

Người sử dụng đất (Điều 4)

07
trường
hợp

1. Tổ chức trong nước

Bổ sung cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam



2. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc

Tách từ tổ chức trong nước để quản lý độc lập



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 có đầy đủ các quyền như công dân Việt Nam ở 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

quyền sử dụng đất được mở rộng hơn, cụ thể tại các Điều 41, 43, 44



7. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

Thống nhất với Luật Đầu tư



CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điểm mới

- ❖ **Bổ sung nguyên tắc** bảo vệ đất, thích ứng với biến đổi khí hậu;
- ❖ **Quy định trách nhiệm** của người được Nhà nước giao đất quản lý;
- ❖ **Bổ sung các quy định khuyến khích** việc sử dụng đất đai có hiệu quả, tập trung đất đai để SXNN, lâm nghiệp quy mô lớn, phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất

Nguyên tắc, trách nhiệm, khuyến khích (Điều 5, 6, 7, 8)

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điểm mới

Phân loại đất (Điều 9) 03 nhóm đất chính

1. Nhóm đất nông nghiệp (07 loại)

Bổ sung đất chăn nuôi tập trung



2. Nhóm đất phi nông nghiệp (10 loại)

Bổ sung:

- ✓ 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 giữ tro cốt.

3. Nhóm đất chưa sử dụng

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



CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điểm mới



- ❖ Bổ sung quy định nghiêm cấm đối với hành vi **vi phạm quy định của pháp luật về QLNN về đất đai**
- ❖ Bổ sung quy định nghiêm cấm đối với hành vi vi phạm chính sách về đất đai đối với **đồng bào dân tộc thiểu số**
- ❖ Bổ sung quy định nghiêm cấm đối với hành vi **phân biệt đối xử về giới** trong quản lý, sử dụng đất đai.
- ❖ Bổ sung quy định nghiêm cấm đối với hành vi **không đáp ứng yêu cầu về thời hạn theo quy định của pháp luật**

**Hành vi bị
nghiêm
cấm**

(Điều 11)

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

Chương này quy định về (1) Quyền quyết định của Nhà nước đối với đất đai, (2) Trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước trong việc thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai. (3) Trách nhiệm và những đảm bảo của Nhà nước đối với người sử dụng đất. (4) Chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số. (5) Quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai. (6) Vai trò, trách nhiệm của MTTQVN trong quản lý đất đai.



Chuyển 01 điều từ Chương I; bổ sung 01 mục quy định về quyền và nghĩa vụ của Công dân đối với đất đai 01 điều quy định về vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên trong tham gia xây dựng, phản biện chính sách pháp luật về đất đai; bỏ 07 điều so với Luật Đất đai năm 2013. Thể chế hóa quan điểm của Nghị quyết số 18-NQ/TW về sở hữu toàn dân đối với đất đai, xác định rõ trách nhiệm của từng cơ quan, từng cấp, quyền của nhân dân được tạo điều kiện tiếp cận, sử dụng đất công bằng, công khai, hiệu quả và bền vững

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

Điểm mới

Về nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ và chính quyền địa phương các cấp (Điều 21)

Bổ sung quy định trách nhiệm và quyền hạn của **Thủ tướng Chính phủ** trong việc thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai; bổ sung quy định đối với những nơi mà đơn vị hành chính cấp huyện **không thành lập đơn vị hành chính cấp xã** → **Theo ND 151 thì trách nhiệm và quyền hạn của Thủ tướng Chính phủ đã được phân cấp cho Bộ NNMT và cấp tỉnh**

Về cơ quan có chức năng quản lý đất đai và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã (Điều 22)
→ **Theo ND 151 thì không còn công chức làm công tác địa chính cấp xã**

Bổ sung quy định **tăng cường trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã** và được quy định cụ thể tại các điều của Luật trong nhiệm vụ: quản lý đất chưa sử dụng; xác nhận quyền của người sử dụng đất; tham gia vào quá trình lập, điều chỉnh, công bố, công khai, quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tham gia vào quá trình lập, tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tham gia là thành viên Hội đồng định giá đất cụ thể; phát hiện, ngăn chặn các hành vi vi phạm pháp luật đất đai; tham gia hòa giải tranh chấp đất đai...

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

Điểm mới

Chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số (Đ16, 48, 66, 67, 79, 112, 114, 118, 124, 157, 181...)

- ✓ Quy định trách nhiệm bảo đảm đất sinh hoạt cho công đồng phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện thực tế của từng vùng, miền
- ✓ Quy định giao đất ở, đất sản xuất cho cá nhân là hộ nghèo, cận nghèo ở vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi: Giao đất ở, đất nông nghiệp trong hạn mức, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất phi nông nghiệp để sản xuất
- ✓ Quy định giao đất ở, giao đất, cho thuê đất đất sản xuất lần 2 cho đồng bào không còn đất hoặc thiếu đất sản xuất, trong đó quy định việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
- ✓ Quy định điều kiện thực hiện quyền khi đồng bào được giao đất lần 2: được để thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thuộc hàng thừa kế, được thế chấp tại ngân hàng chính sách

→ Trách nhiệm thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

- HĐND cấp tỉnh quy định chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp tình hình thực tế của địa phương
- UBND cấp tỉnh quyết định diện tích giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách giao đất, cho thuê đất lần 2 đối với đồng bào DTTS
- Giao trách nhiệm cho cấp xã rà soát đất giành cho đồng bào dân tộc thiểu, quản lý diện tích đất thu hồi của ĐBDTTS



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

Điểm mới

Về vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trong quản lý và sử dụng đất đai (Điều 19)

- ✓ Bổ sung 01 điều quy định về vai trò, trách nhiệm của MTTQVN và các tổ chức thành viên trong tham gia xây dựng, phản biện CSPL về đất đai;
- ✓ Cho ý kiến đối với QH, KHSĐĐ;
- ✓ Tham gia ý kiến đối với dự án có sử dụng đất do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư;
- ✓ Cưỡng chế khi thực hiện thu hồi đất;
- ✓ Tham gia xây dựng bảng giá đất, hội đồng thẩm định giá đất;
- ✓ Tham gia hòa giải, giải quyết tranh chấp về đất đai theo quy định của pháp luật.
- ✓ Giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về thu hồi, trưng dụng đất; về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- ✓ Tuyên truyền, phổ biến CSPLĐĐ tới Nhân dân, vận động Nhân dân thực hiện và chấp hành tốt chính sách, pháp luật về đất đai.

Về nội dung quản lý nhà nước về đất đai (Điều 20)

Bổ sung, hoàn thiện nội dung quản lý nhà nước về đất đai trong xác định giá đất cụ thể, quản lý giá đất, phát triển quỹ đất, quản lý và khai thác quỹ đất, quản lý, khai thác hệ thống thông tin quốc gia về đất đai để bảo đảm thống nhất quản lý đất đai theo lãnh thổ quốc gia, cả về diện tích, chất lượng, giá trị kinh tế, văn hóa, xã hội, quốc phòng, an ninh, môi trường theo quan điểm của Nghị quyết số 18-NQ/TW



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

Điểm mới

Bổ sung quy định quyền của công dân đối với đất đai (Điều 23)

1

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

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

3

Quyền về bình đẳng, bình đẳng giới trong 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 theo quy định của pháp luật; đề nghị Nhà nước 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 theo quy định của pháp luật

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

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

Điểm mới

Bổ sung quy
định nghĩa
vụ của công
dân đối với
đất đai
(Điều 25)

1

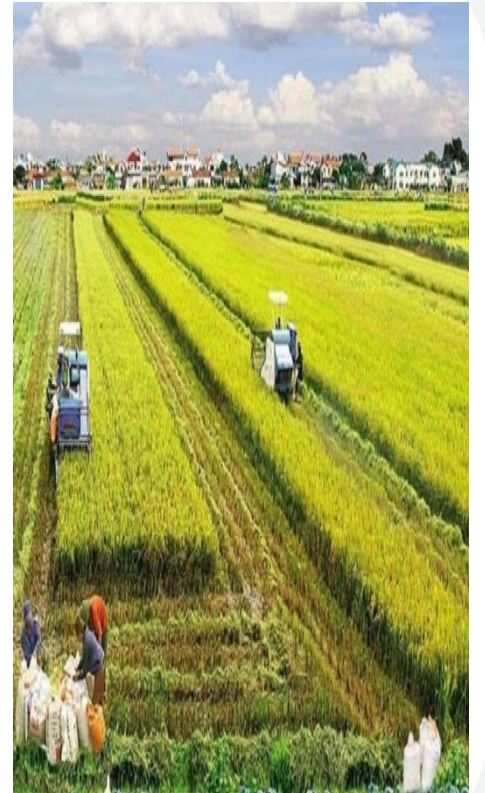
Chấp hành đúng các quy
định của pháp luật về đất đai

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. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điểm mới

- ❑ Hoàn thiện quyền của người Việt Nam định cư ở nước ngoài
→ người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam là công dân Việt Nam thì có đầy đủ các quyền liên quan đến đất đai như công dân Việt Nam ở trong nước (cá nhân trong nước).
- ❑ Quy định nhóm người sử dụng đất gồm thành viên hộ gia đình thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất.
- ❑ Bổ sung quyền lựa chọn hình thức trả tiền cho thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Quy định cụ thể điều kiện thực hiện quyền của tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm. Đối với 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 chuyển sang thuê đất trả tiền hàng năm.



CHƯƠNG III. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điểm mới

- ❑ Người sử dụng đất mà 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; trường hợp chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm → **trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải xác định giá đất, người SDD không phải làm thủ tục**
- ❑ **Bổ sung quy định cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa trong hạn mức giao đất**, trường hợp quá hạn mức thì phải thành lập tổ chức kinh tế, phải có phương án sử dụng đất trồng lúa và phải được **UBND cấp huyện (xã)** phê duyệt; tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được **UBND cấp huyện (xã)** chấp thuận.



CHƯƠNG III. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điểm mới

- ❑ **Điều kiện thực hiện quyền:** (1) Có Giấy chứng nhận; (2) không bị kê biên, áp dụng biện pháp; (3) Trong thời hạn sử dụng đất; (4) Không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật
- ❑ **Không quy định điều kiện** của bên mua tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm
- ❑ **Trường hợp kinh doanh bất động sản** thì ngoài các điều kiện của đất đai thì phải bảo đảm các điều kiện của Luật Kinh doanh bất động sản
- ❑ **Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được chuyển trong cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh** cho cá nhân khác và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.



CHƯƠNG III. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điểm mới

☐ Điều kiện bán tài sản trên đất thuê trả tiền hàng năm:

- Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật;

- Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận (nếu có), trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của cơ quan có thẩm quyền

→ **Được bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm khi đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp**





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

Các trường hợp được thế chấp quyền sử dụng đất

1. Được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.
2. Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức được giao.
3. DB DTTS thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 16 → thế chấp tại Ngân hàng chính sách.

Nếu thuộc trường hợp được ghi nợ, hoặc chậm nộp thì phải thực hiện xong NVTC mới được thực hiện quyền.





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

Các trường hợp không được thế chấp quyền sử dụng đất

1. Thuộc trường hợp Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm → được thế chấp tài sản gắn liền với đất.

2. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà được sở hữu nhà ở trong các dự án phát triển nhà ở → được thế chấp nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất



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

1. QUYỀN LỰA CHỌN HÌNH THỨC TRẢ TIỀN THUÊ ĐẤT CỦA TỔ CHỨC

(1) Trường hợp đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này thì:

- ❖ Được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại
- ❖ Phải xác định lại giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê





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

2. QUYỀN LỰA CHỌN HÌNH THỨC TRẢ TIỀN THUÊ ĐẤT

(2) Trường hợp đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

➤ *Tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hằng năm phải nộp theo quy định của Chính phủ.*





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

3. QUYỀN LỰA CHỌN CỦA ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP CÔNG LẬP

(1) 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.

(2) 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 IV. VỀ ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH, ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI

Chương này quy định cụ thể nguyên tắc, hoạt động, nội dung điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ cải tạo, phục hồi đất; trách nhiệm tổ chức thực hiện; thống kê, kiểm kê đất đai. Bổ sung quy định giao Chính phủ có trách nhiệm tổ chức giải quyết việc chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính

Điểm mới

- Bổ sung trách nhiệm của Bộ Nội vụ và Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xác định địa giới hành chính trên thực địa, lập hồ sơ địa giới hành chính và việc sử dụng hồ sơ địa chính cho công tác quản lý đất đai; trách nhiệm của Chính phủ trong việc hướng dẫn việc giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính; tổ chức giải quyết việc chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính
- Quy định cụ thể nguyên tắc điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai; các hoạt động, nội dung điều tra, đánh giá đất; bảo vệ cải tạo, phục hồi đất đai; tổ chức thực hiện điều tra đánh giá đất đai; bổ sung trách nhiệm, thời hạn phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai.
- Quy định nguyên tắc thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai; phạm vi, đối tượng thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; trách nhiệm tổ chức thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.





CHƯƠNG V - QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

HỆ THỐNG QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT GỒM 5 LOẠI QUY HOẠCH (ĐIỀU 61)

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



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

3. QHSDĐ cấp huyện, KHSDĐ hằng năm cấp huyện → cấp xã



5. Quy hoạch sử dụng đất an ninh

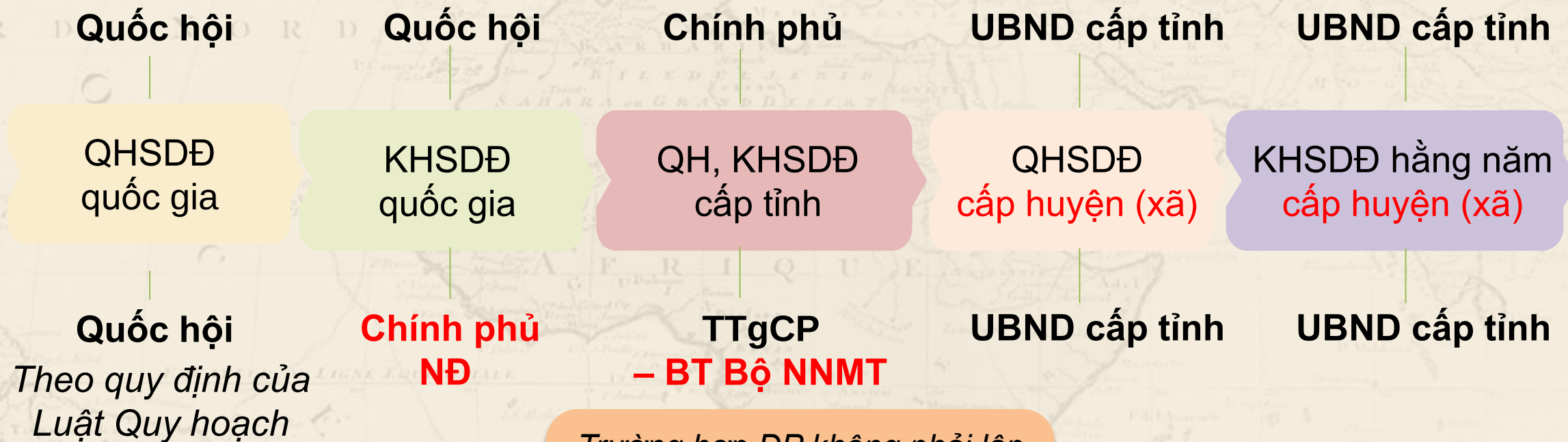


4. Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng

CHƯƠNG V. QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 72)

LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013



LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

Trường hợp ĐP không phải lập QHSDĐ cấp tỉnh thì TTgCP phê duyệt KHSDĐ cấp tỉnh → **HĐND cấp tỉnh (k3Đ72)**

CHƯƠNG V. QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 60)

- 1. 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 có sử dụng đất



- 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;
- ❖ 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



5. 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;



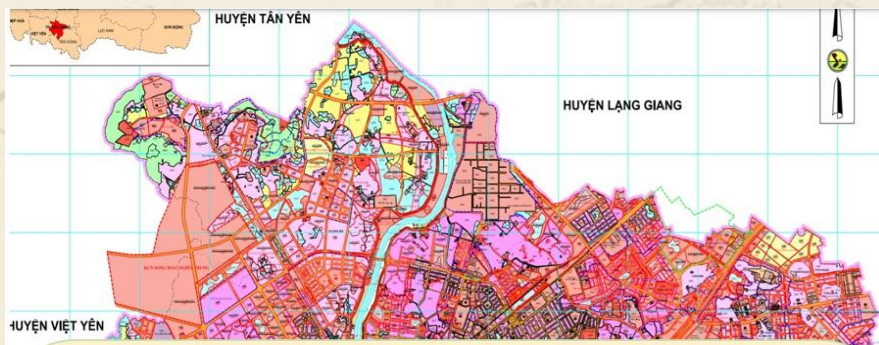
7.

- ❖ 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

CHƯƠNG V. QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 60)

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



10.

- ❖ Kế hoạch sử dụng đất được lập đồng thời với lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cùng cấp.

9.

- ❖ Quy hoạch sử dụng đất các cấp được lập đồng thời;
- ❖ Quy hoạch sử dụng đất cấp cao hơn phải được quyết định, phê duyệt trước quy hoạch sử dụng đất cấp thấp hơn;
- ❖ Khi kết thúc thời kỳ quy hoạch sử dụng đất mà quy hoạch sử dụng đất thời kỳ tiếp theo chưa được cấp có thẩm quyền 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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt

CHƯƠNG V. QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

❖ **Đổi mới quy trình, 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)**

- QHSDĐ quốc gia chỉ xác định một số chỉ tiêu quan trọng: đất trồng lúa, đất lâm nghiệp, đất quốc phòng, đất an ninh. Phân cấp việc xác định các chỉ tiêu đất còn lại cho QHSDĐ cấp tỉnh **và cấp huyện (xã)**.
- Lồng ghép nội dung KHSDĐ vào nội dung QHSDĐ cấp tỉnh, huyện.

❖ **Tăng cường công khai, minh bạch, có sự tham gia của người dân trong công tác lập QHSDĐ thông qua việc tổ chức lấy ý kiến (Điều 70)**



CHƯƠNG V. QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Khoản 5 Điều 65

❑ Thành phố trực thuộc trung ương đã có quy hoạch chung được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì:

- ✓ Không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.
- ✓ Căn cứ quy hoạch chung để lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.
- ✓ Trường hợp quy hoạch chung được phê duyệt sau khi phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thì không phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà căn cứ quy hoạch chung để lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh



CHƯƠNG V. QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Khoản 4 Điều 66

❑ Quận, thành phố, thị xã thuộc thành phố trực thuộc trung ương, thành phố, thị xã thuộc tỉnh đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị:

- ✓ Không phải lập quy hoạch sử dụng đất **cấp huyện (xã)**.
- ✓ Căn cứ vào quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu và chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và các chỉ tiêu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm **cấp huyện (KHSDĐ cấp xã)**.

Khoản 5 Điều 66

❑ Đối với các huyện mà đã có quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn được phê duyệt thì việc lập quy hoạch sử dụng **đất cấp huyện (xã)** phải cập nhật:

- ✓ Định hướng không gian sử dụng đất
- ✓ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo thời kỳ quy hoạch sử dụng đất.

CHƯƠNG V. QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Tổ chức thực hiện QH, KHSDĐ (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 công khai 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 công khai 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 thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất.



CHƯƠNG VI. THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT

CÁC TRƯỜNG HỢP NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

ĐIỀU 78



Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh
Gồm 10 trường hợp

ĐIỀU 79



Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng
Gồm 31 trường hợp và 01 điều khoản “quét”

ĐIỀU 81



Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai
Gồm 08 trường hợp

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



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** (32 khoản)

- 1) 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 (khoản 26); thực hiện hoạt động lấn biển (khoản 24); xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm (khoản 30);
- 2) Thực hiện 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; bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào DTTS (khoản 29)
- 3) Thực hiện 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 (khoản 27);
- 4) 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 (khoản 31);
- 5) 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 (khoản 32).

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 tại Điều 78 hoặc Điều 79;

✂ Và một trong các căn cứ sau:

- Dự án có trong kế hoạch sử dụng đất **hàng 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



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



THU HỒI ĐẤT



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

Bao gồm 03 trường hợp:

- 1) Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật
- 2) Người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất
- 3) Thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng

Trong đó bổ sung:

- 1) Thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư
- 2) Thu hồi đất trong trường hợp đã bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp
- 3) 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.



CHƯƠNG VI - THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT

THẨM QUYỀN CHỦ TỊCH UBND CẤP TỈNH



→ Chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai đối với 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



CHƯƠNG VI - THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT

THẨM QUYỀN CHỦ TỊCH UBND CẤP HUYỆN

- 1) 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, 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 **không phân biệt người sử dụng đất**
- 2) Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai **đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư**



CHƯƠNG VI. THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT

Điểm mới

- ❖ Quy định trường hợp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định của Luật này thì không phải thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công



- ❖ Quy định cụ thể về trình tự, thủ tục thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng với nhiều điểm mới, bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật; vì sự phát triển bền vững, văn minh và hiện đại của cộng đồng, của địa phương. → **Quy định rõ hiệu lực của thông báo thu hồi là 12 tháng tính từ ngày ban hành thông báo thu hồi đất để người dân biết, chủ động trong hoạt động sản xuất kinh doanh của mình**

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

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

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



04 HÌNH THỨC BỒI THƯỜNG (ĐIỀU 91)

Bảng tiền

Bảng nhà ở

- ❖ **Bổ sung:** 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
- ❖ **Chỉnh sửa** về thời hạn chi trả bồi thường, hỗ trợ trong vòng 30 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án để đảm bảo việc bồi thường phải đi trước một bước.
- ❖ **Bổ sung:** 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 có hai đối tượng khác nhau.

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

Điểm mới

- ❑ Mở rộng thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với sự tham gia của đại diện Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đại diện của người sử dụng đất có đất bị thu hồi... để đảm bảo sự khách quan, minh bạch, sự tham gia của các bên liên quan.



- ❑ Quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội, đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp; các bước thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đảm bảo nguyên tắc có sự tham gia của người dân ở các giai đoạn, đảm bảo nguyên tắc người có đất bị thu hồi được bồi thường, tái định cư trước khi thu hồi đất; **bồi thường, hỗ trợ đối với chủ sở hữu tài sản mà không đồng thời là chủ sử dụng đất, người bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất.**

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

Điều kiện

Điều kiện được bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 95)

- ✓ Có một trong các loại Giấy chứng nhận
- ✓ Có quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- ✓ Có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận;
- ✓ Nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai;
- ✓ Được sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

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

HỖ TRỢ

Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 108)

- Có **06** khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:
 - ❖ Hỗ trợ ổn định đời sống
 - ❖ Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh
 - ❖ Hỗ trợ di dời vật nuôi
 - ❖ Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm
 - ❖ Hỗ trợ tái định cư
 - ❖ Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời
- 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.



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

TÁI ĐỊNH CƯ

Bổ sung quy định cụ thể khu tái định cư bảo đảm (Điều 110):

- 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.
- **Khu tái định cư có thể bố trí cho 1 hoặc nhiều dự án**





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

BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

➤ Giá đất tái định cư (khoản 3)

1. Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư là giá đất **theo bảng giá đất** tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
2. Giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

➤ Khoản 4

1. Người có đất thu hồi nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất ở thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư hoặc tại địa điểm khác phù hợp.
2. Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở nếu **đủ điều kiện để tách** thành từng hộ gia đình riêng hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì được xem xét hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu.



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

BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

➤ Khoản 5

Trường hợp phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, thị trấn tại khu vực nông thôn hoặc trong địa bàn thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc trong địa bàn quận, thị xã, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi thì được Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở.

➤ Khoản 6

Trường hợp bị thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, nếu đủ điều kiện bồi thường về đất mà có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở và địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, nhà ở thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư





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

BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

➤ Khoản 7

- ❖ Người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ;
- ❖ Trong thời gian chờ bố trí tái định cư được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở.
- ❖ Trường hợp thu hồi đất ở để thực hiện các mục đích khác thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có quỹ đất, quỹ nhà tái định cư.
- ❖ Ưu tiên vị trí thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp với kinh doanh dịch vụ, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng.
- ❖ Có cơ chế thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn.





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

BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

➤ Khoản 8

Trường hợp người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu.

➤ Khoản 9

Trường hợp thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở

➤ Khoản 11

Trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà thì được hỗ trợ theo quy định của Chính phủ

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

Điểm mới

- ❑ Giao trách nhiệm cho UBND cấp tỉnh trong việc ban hành các VBQPPL để quy định chi tiết liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước



Trách nhiệm của **chính quyền cấp xã**:

- (1) Chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
- (2) Tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế thu hồi đất; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi đất;
- (3) Tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất thu hồi.
- (4) Tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư

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

Điểm mới

So với Luật Đất đai năm 2013 thì chương này là chương mới hoàn toàn, Chương này quy định về nguyên tắc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất; đất do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác; quỹ phát triển đất và tổ chức phát triển quỹ đất

- ❑ Việc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất phải theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; sử dụng đất đúng mục đích, công khai, minh bạch, hợp lý, hiệu quả; bảo đảm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hỗ trợ tái định cư, an sinh xã hội, thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.
- ❑ **Quy định cụ thể nguồn hình thành 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. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác quỹ đất này. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất trong việc quản lý, bảo vệ để không bị lấn, chiếm đất.



CHƯƠNG VIII. PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT, 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 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 QUỸ ĐẤT, 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

PHƯƠNG THỨC TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI

**KHÔNG THÔNG QUA
ĐẤU GIÁ, ĐẤU THẦU**

Điều 124

**ĐẤU THẦU LỰA CHỌN
NHÀ ĐẦU TƯ**

Điều 126

Quy định mới so với
Luật Đất đai năm 2013



**ĐẤU GIÁ QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT**

Điều 125

**THỎA THUẬN VỀ
NHẬN QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT HOẶC
ĐANG CÓ QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT**

Điều 127

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)

1. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được giao đất nông nghiệp trong hạn mức.
2. 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 tang, đất cơ sở lưu giữ tro cốt; đất tín ngưỡng để bồi thường cho trường hợp Nhà nước thu hồi đất tín ngưỡng.
3. Người sử dụng đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất.
4. Đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp
5. 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.
6. 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.
7. 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 quy định tại Điều 16.
8. 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

04 trường hợp Giao đất có thu tiền sử dụng đất (Điều 119)

1. Cá nhân được giao đất ở.
2. 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.
3. 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 theo quy định của pháp luật về nhà ở; sử dụng đất do nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
4. 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



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

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



1. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối
2. ✓ 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
3. Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở

Các trường hợp còn lại hoặc các trường hợp xin chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền hằng năm thì Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm

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

- 1) 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
- 2) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;
- 3) Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung khi thực hiện dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn;
- 4) 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;
- 5) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;
- 6) 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;
- 7) Chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ.

Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép (Điều 121)

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

Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Chủ tịch UBND cấp tỉnh

- ✍ Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức trong nước, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhà nước **giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê**

Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của CT UBND cấp xã

- ✍ Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với cá nhân, cộng đồng dân cư.
- ✍ Giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phân biệt đối tượng

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

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

Trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu (Điều 124)

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất
- Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, **trừ trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm.**
- Dự án thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 nhưng sử dụng vốn đầu tư công, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư hoặc chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm đối với dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về KD BĐS;
- Trường hợp đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành hoặc không có người tham gia; *(Thời gian giao đất, cho thuê đất trong trường hợp này chỉ được thực hiện trong vòng 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành lần 2).*
- Giao đất ở cho cá nhân thuộc đối tượng chính sách (QPCA), giáo viên, nhân viên y tế tại địa bàn ưu đãi...
- Trường hợp phải di dời do ONMT hoặc Nhà nước thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp



**GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT
THÔNG QUA ĐẤU 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:**

- 1) 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
- 2) 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 đầu tư có sử dụng đất (Điều 126)

- Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư 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 về quản lý ngành, lĩnh vực

Giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập theo quy định của Chính phủ để thực hiện dự án theo đúng cam kết tại hợp đồng được ký kết



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)**

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

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

Người đang sử dụng đất có đề xuất dự án đầu tư nếu thuộc trường hợp thu hồi đất tại 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.
- *Đối với trường hợp đề xuất dự án đầu tư nhà ở thương mại → phải có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác → NQ171 đã cho phép thí điểm*

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 NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điểm mới

- ❑ Quy định chuẩn hóa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Quy định rõ thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, **tách riêng giữa vai trò quản lý nhà nước** (việc công nhận quyền sử dụng đất) **với việc cung cấp dịch vụ công** của cơ quan đăng ký (việc cấp Giấy chứng nhận), đưa công tác cấp Giấy chứng nhận được chuyên nghiệp hóa, làm cơ sở cho việc thống nhất công tác đăng ký đất đai, quản lý hồ sơ địa chính từ trung ương tới địa phương.



- ❑ Bổ sung quy định giao cho 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. Bổ sung thời điểm áp dụng quy định về hạn mức đất ở của địa phương, trách nhiệm của Nhà nước trong việc cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đã đăng ký và đủ điều kiện.

CHƯƠNG X. ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điểm mới

- ❑ Thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể nhằm ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký đất đai. **Tài sản** gắn liền với đất **được cấp Giấy** chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất **là nhà ở, công trình xây dựng** gắn liền với đất.



- ❑ 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 (điểm n khoản 1 Điều 133).

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

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

Cơ quan có chức năng QLDD cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận đối với (1) các trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch UBND cấp tỉnh; (2) đối với phần diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng theo phương án đã được phê duyệt

Chủ tịch UBND cấp xã cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp còn lại: (1) thuộc thẩm quyền của cấp huyện, (2) thuộc thẩm quyền giao, thuê của cấp xã

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 NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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 NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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 VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

Điểm mới

- ❖ **Bỏ quy định về khung giá đất** của Chính phủ; quy định cụ thể nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất; quy định bảng giá đất được xây dựng hằng năm và bảng giá đất lần đầu được công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026, được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất từ ngày 01/01 của năm tiếp theo; việc xây dựng bảng giá đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất



- ❖ Quy định cụ thể **thời điểm xác định giá đất, thời điểm tính tiền** sử dụng đất, tiền thuê đất đối với từng trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất 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. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải **ban hành quyết định giá đất cụ thể trong thời gian không quá 180 ngày kể từ thời điểm xác định giá đất**; đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ghi giá đất trong 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.

CHƯƠNG XI. TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

Chính sách ổn định tiền thuê đất hằng năm

❑ 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.

- ❑ 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.

❑ 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 VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

Điểm mới

- ❖ Phân cấp thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện → cấp xã
- ❖ Mở rộng thành phần Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể để đảm bảo tính độc lập khách quan trong quá trình định giá.

- ❖ Quy định cụ thể 04 phương pháp định giá đất trong Luật, gồm: phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp hệ số điều chỉnh và phương pháp thặng dư
- ❖ Quy định điều kiện áp dụng đối với từng phương pháp định giá đất; giao Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;



CHƯƠNG XI. TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (ĐIỀU 158)

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

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**

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



CHƯƠNG XI. TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

Quy định 09 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 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 VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 157)

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 và pháp luật có liên quan (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 VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

Thời điểm xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (điều 155)

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

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, 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 VỀ 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**

- ✓ 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;
- ✓ Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;
- ✓ Tính thuế sử dụng đất;
- ✓ Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- ✓ Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- ✓ Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- ✓ Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ 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 VỀ 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**

- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ 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
- ✓ Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.
- ✓ 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;
- ✓ 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

Với mục tiêu đẩy mạnh chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất; bố trí nguồn lực hợp lý để xây dựng, hoàn thiện đúng tiến độ hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương. Thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và mọi biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước

Điểm mới

❖ Bổ sung quy định về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành một hệ thống tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước; quy định các thành phần cơ bản của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

❖ Quy định về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; các thành phần của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được xây dựng đồng bộ, thống nhất theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia trong phạm vi cả nước

❖ Quy định về quản lý, vận hành, khai thác và kết nối liên thông với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai; bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai và trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

CHƯƠNG XIII. CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

Đối với đất sử dụng có thời hạn → việc gia hạn được thực hiện trong **năm cuối cùng của thời hạn sử dụng đất** (trừ trường hợp gia hạn tự động). Người sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn **chậm nhất là 6 tháng trước khi hết hạn**, hết thời hạn mà không đề nghị gia hạn thì Nhà nước thu hồi. **Nếu không được gia hạn thì người sử dụng đất phải xử lý tài sản trên đất, quá thời hạn 24 tháng** → Nhà nước thu hồi mà không bồi thường đất, tài sản, nếu phải phá dỡ thì chủ sở hữu tài sản phải trả chi phí

Điểm mới

- ❖ Bổ sung quy định về điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư khi (1) Phù hợp với QHSDĐ cấp huyện, (2) có văn bản đề nghị điều chỉnh, (3) đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính; (4) không thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm, (5) Có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư và (6) đáp ứng các điều kiện về BVMT

- ❖ **Bổ sung:** (1) chế độ sử dụng đất chăn nuôi tập trung, (2) đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung, (3) đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, (4) đất dành cho đường sắt, (5) Hoạt động lấn biển; (6) đất xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn, (7) sử dụng đất đa mục đích; (8) tập trung, tích tụ đất nông nghiệp; (9) góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, (10) hợp thửa, tách thửa

CHƯƠNG XIII. CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

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
- Sửa đổi thời hạn cho thuê quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào công ích thành 10 năm
- 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; trách nhiệm 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
- Bổ sung quy định về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp (Điều 192,193)
- 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
- Cho phép người sử dụng đất nông nghiệp, đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi, được sử dụng một diện tích nhất định để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp...

CHƯƠNG XIII. CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

ĐẤT DO CÁC CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP QUẢN LÝ, SỬ DỤNG (ĐIỀU 181)



➤ TRÁCH NHIỆM CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP TỈNH:

- Tổ chức rà soát hiện trạng sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất;
- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương;
- Cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng theo phương án đã được phê duyệt;
- Tổ chức việc thu hồi đất để giao UBND cấp huyện quản lý phần diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương;
- Tiếp tục rà soát, thu hồi phần diện tích đất giữ lại của các công ty nông, lâm nghiệp theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt nhưng không trực tiếp sử dụng mà cho thuê, cho mượn, giao khoán hoặc khoán trắng cho người khác sử dụng trái pháp luật để quản lý
- Thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số và để phát triển kinh tế - xã hội.

CHƯƠNG XIII. CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

ĐẤT DO CÁC CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP QUẢN LÝ, SỬ DỤNG (ĐIỀU 181)



➤ TRÁCH NHIỆM CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP HUYỆN:

- Tổ chức quản lý, sử dụng quỹ đất do các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương vào mục đích theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Lập phương án sử dụng đất đối với diện tích đất đã bàn giao về địa phương được UBND cấp tỉnh giao.
- Công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp
- Giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, người có công với cách mạng, người thuộc hộ nghèo tại địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất; cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất; ...

CHƯƠNG XIII. CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

HOẠT ĐỘNG LẤN BIỂN (Điều 190)

- 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 quyền tiếp cận với biển của người dân, cộng đồng; hài hòa lợi ích của tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động lấn biển và tổ chức, cá nhân khác có liên quan;
- Hoạt động lấn biển phải được lập thành dự án đầu tư hoặc hạng mục của dự án đầu tư.
- 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 (ĐIỀU 201)

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

ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP (ĐIỀU 202)

- 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 SỬ DỤNG CHO KHU KINH TẾ (ĐIỀU 203)

- Là diện tích đất sử dụng cho các khu chức năng: Khu phi thuế quan, khu bảo thuế, KCX, KCN, khu giải trí, du lịch, khu hành chính, chức năng → chế độ sử dụng áp dụng đối với từng loại đất
- Việc thành lập, mở rộng phải phù hợp với quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt
- Việc thu hồi đất, giao, cho thuê đất theo quy định của Luật
- BQLKTT có trách nhiệm phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng
- Người SDĐ trong KTT được đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng, được SXKD, hoạt động dịch vụ và được hưởng các quyền tương ứng với hình thức giao đất, cho thuê đất



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)

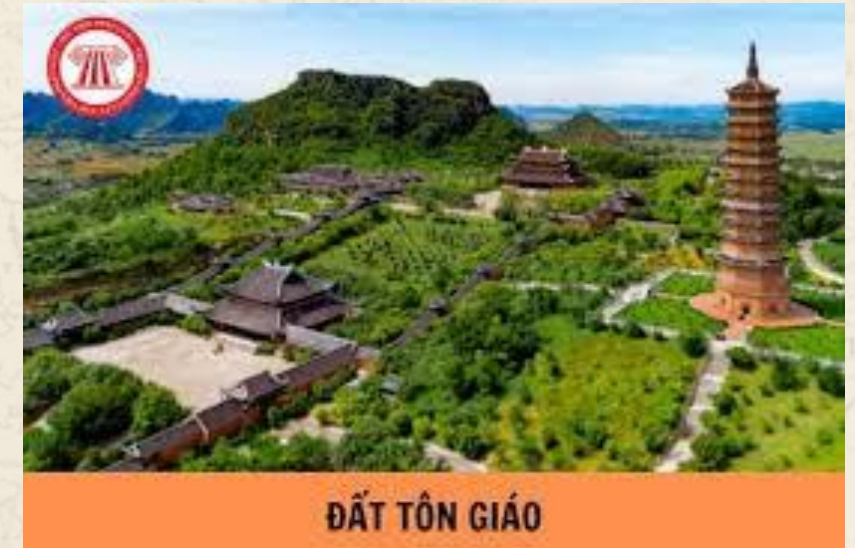
- Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước cho hoạt động thường xuyên trong ga đường sắt
- Cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm và miễn tiền thuê đất đối với đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường 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)

- Đất nông nghiệp được SD kết hợp với TMDV, chăn nuôi, trồng cây dứa liệu
- Đất công cộng, đất công trình sự nghiệp, đất ở, đất tôn giáo tín ngưỡng được SD kết hợp với TMDV
- Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được SD kết hợp với nông nghiệp, XD công trình bưu chính viễn thông, công nghệ thông tin, quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời
- Đất có mặt nước được SD kết hợp với nông nghiệp, phi nông nghiệp



- Không làm thay đổi loại đất theo phân loại
- Không ảnh hưởng đến QPAN, đến việc sử dụng của các thửa đất liền kề
- Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng vào mục đích chính
- Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường
- Tuân thủ quy định của pháp luật, thực hiện nghĩa vụ tài chính

CHƯƠNG XIII. CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

GÓP QUYỀN SDD, ĐIỀU CHỈNH LẠI ĐẤT ĐAI (Điều 219)

- Sắp xếp lại đất đai trên cơ sở đồng thuận của người SDD để điều chỉnh toàn bộ hoặc 1 phần diện tích theo phương án được duyệt
- Hình thức: Tập trung đất nông nghiệp; chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn, mở rộng, nâng cấp đường GT; cải tạo, nâng cấp hoặc XD lại các nhà chung cư



- Phải phù hợp với QH
- Có phương án cụ thể được UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt và trên cơ sở đồng thuận của người sử dụng đất
- Đối với diện tích đất công trong khu vực: SD để XD, nâng cấp hệ thống hạ tầng, dịch vụ công cộng hoặc để đấu giá → tiền thu được thì sử dụng cho thực hiện dự án
- Người SDD có thể tự thực hiện hoặc liên danh, liên kết với nhà đầu tư để thực hiện
- Giao trách nhiệm cho UBND trong việc cung cấp thông tin về hiện

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 (TỪ ĐIỀU 171 ĐẾN ĐIỀU 175)



- ❖ Bổ sung sử dụng **ổn định lâu dài** đối với đất ở không phân biệt chủ thể sử dụng đất
- ❖ Thời hạn sử dụng đất của các dự án đầu tư **là 50 năm**; 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**
- ❖ Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất là **thời hạn của loại đất sau khi CMĐ hoặc theo thời hạn của dự án đầu tư**
- ❖ Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất **là thời hạn còn lại của đất trước khi nhận**
- ❖ Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư

CHƯƠNG XIII. CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT KHI NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT



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

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

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



CHƯƠNG XIII. CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

CẮT GIẢM KHÂU QUẢN LÝ TRUNG GIAN



CHUNG TAY CẢI CÁCH THỦ TỤC HÀNH CHÍNH



- Bỏ 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.
- UBND 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

10 THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI (ĐIỀU 223)

1. 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;

3. 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;

5. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất;

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

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

2. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất;

4. Hòa giải tranh chấp đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ quan hành chính;

6. Tách thửa đất, hợp thửa đất;

8. Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

10. Thủ tục hành chính khác về đất đai.

CHƯƠNG XIV. THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

05 NGUYÊN TẮC THỰC HIỆN

- 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.
- 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.
- 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, TỔ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Ngoài nội dung kế thừa Luật Đất đai năm 2013, thể chế hóa các quan điểm, chủ trương, giải pháp của Nghị quyết số 18-NQ/TW, khắc phục khâu yếu trong công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết hiệu quả những tồn tại hạn chế hiện nay, Luật đã hoàn thiện quy định về 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

Điểm mới

✓ Bổ sung quy định về kiểm tra chuyên ngành đất đai (khoản 2 Điều 234) 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

✓ 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 (khoản 5 Điều 235); **bổ sung thêm 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 (khoản 3 Điều 235); 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

✓ Quy định trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân từng cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn

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, TỔ 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 hằng 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 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 (TỪ ĐIỀU 253-260)



Chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Chuyển tiếp về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Chuyển tiếp về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Chuyển tiếp về hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận

Chuyển tiếp về tài chính đất đai, giá đất

Xử lý về thời hạn sử dụng đất

Xử lý về quyền sử dụng đất của hộ gia đình

Quy định chuyển tiếp một số trường hợp khác



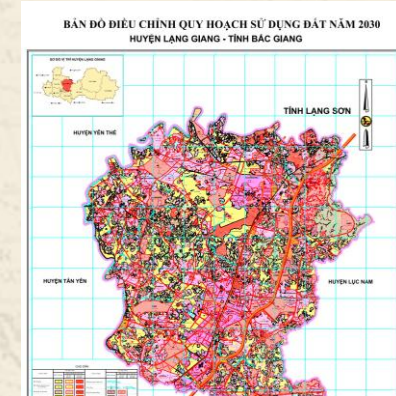
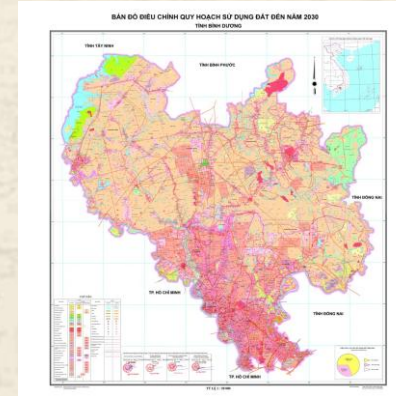
Tránh
khoảng
trống
pháp lý,
tạo điều
kiện phát
triển kinh
tế - xã
hội, đồng
thời bảo
đảm chặt
chẽ, kế
thừa, tiếp
nối trong
việc quản
lý, sử
dụng đất
đai



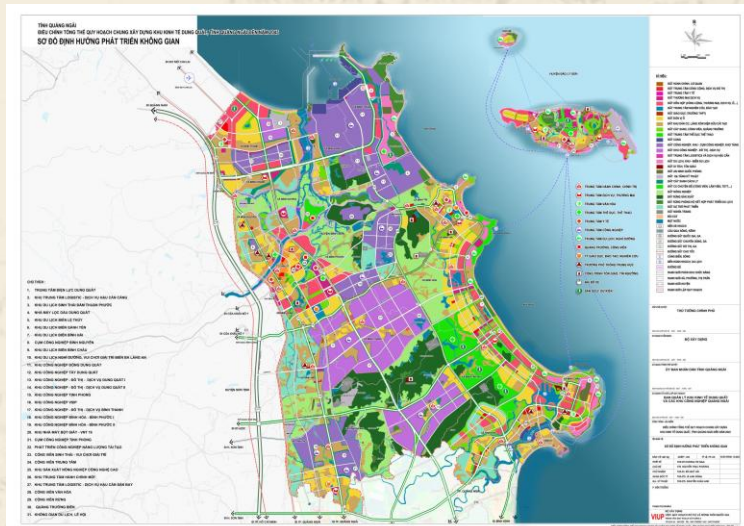
CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (Điều 253)

- ❖ 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.



- ❖ 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.





CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ THU HỒI ĐẤT; BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT (ĐIỀU 254)

❖ 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



❖ 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



CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ THU HỒI ĐẤT; BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT (ĐIỀU 254)

Trường hợp trước ngày Luật Đất đai năm 2024 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 năm 2013 thì xử lý như sau:

- 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 Đất đai 2024
- 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.





CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ THU HỒI ĐẤT; BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT (ĐIỀU 254)



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 Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành mà sau ngày 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
- 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.





CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ THU HỒI ĐẤT; BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT (ĐIỀU 254)



- ❖ 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 Đất đai năm 2024 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 Đất đai 2024.
- ❖ Dự án đầu tư thuộc trường hợp thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, đang thực hiện thỏa thuận mà đến ngày Luật Đất đai năm 2024 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.





CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 255)

- ❖ 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 đối với phần diện tích vượt hạn mức.



- ❖ 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 Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành mà nay thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này thì:
 - 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.



CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 255)

- ❖ 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 năm 2013 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 Đất đai năm 2024.



- ❖ 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 năm 2013 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 Đất đai năm 2024.



CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 255)

❖ 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 năm 2013 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 Đất đai năm 2024 .



❖ 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 Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành; trường hợp có nhu cầu thì được thực hiện theo quy định của Luật này.



CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 255)

- ❖ Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành:
 - 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 Đất đai năm 2024 .
 - Khi hết thời hạn sử dụng đất, việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024





CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 255)

❖ 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.





CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 255)

❖ KHOẢN 10 – được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 43/2024/QH15

Các dự án đầu tư 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 mà chưa được giao đất, cho thuê đất thì được 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 nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- Dự án 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 01 tháng 8 năm 2024
- Dự án mà nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ để thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 và đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 01 năm 2025



Việc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư đối với dự án quy định tại điểm này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu có hiệu lực tại thời điểm nộp hồ sơ



CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH, ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN (ĐIỀU 256)

- ❖ 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.





CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH, ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN (ĐIỀU 256)

- ❖ 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 cấp Giấy chứng nhận thì:
 - Tiếp tục giải quyết thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 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.





CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH, ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN (ĐIỀU 256)

- ❖ 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.





CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH, ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN (ĐIỀU 256)



- ❖ 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.



CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT (ĐIỀU 257)

- ❖ Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 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 Đất đai năm 2024 cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương



- ❖ Các 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 Đất đai năm 2024 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.



CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

CHUYỂN TIẾP VỀ TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT (ĐIỀU 257)

❖ Giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003

=> chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá 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;

❖ Giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01/01/2005 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

=> 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

❖ 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 2013 nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền

=> chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó

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



CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

GIẢI QUYẾT VỀ THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT KHI LUẬT NÀY CÓ HIỆU LỰC THI HÀNH (ĐIỀU 258)

❖ 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.



❖ 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



CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

XỬ LÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH (ĐIỀU 259)



- ❖ 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.



CHƯƠNG XVI - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

XỬ LÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HỘ GIA ĐÌNH (ĐIỀU 259)

- ❖ 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.
- ❖ 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.



CHƯƠNG XVI. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

01/4/2024

01/8/2024

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 K10 Điều 255, K2
Điều 251, K4 Điều 260)

HIỆU LỰC SAU

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

TRÂN
TRỌNG
CẢM ƠN!

