

TÀI LIỆU PHỤC VỤ HỘI NGHỊ

(Lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai sửa đổi theo Kế hoạch số 03/KH-HĐND ngày 17/02/2023 của HĐND tỉnh An Giang)

Nội dung 1. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Một số điều của dự thảo luật quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Điều 122. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua và phù hợp với quy định tại Điều 116 của Luật này. Việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất phải tuân thủ theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định.¹

2. Đối với các dự án đầu tư vào khu vực hạn chế sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của pháp luật về khu vực hạn chế tiếp cận đầu tư được quy định tại khoản 2 Điều 65 và khoản 5 Điều 66 Luật này.

3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;
- b) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;
- c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác trên địa bàn cả nước.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 123. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

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

- a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức;
- b) Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo;
- c) Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài;

¹ Chữ gạch chân là nội dung có thay đổi so với Luật Đất đai 2013 hiện hành

d) Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài;

đ) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

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

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

b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

4. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không được ủy quyền.

*** Nội dung thay đổi chủ yếu:**

Theo Luật Đất đai hiện hành, các dự án mà phải chuyển mục đích đất trồng lúa từ 10 ha trở lên, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng từ 20 ha trở lên sang mục đích khác phải trình Thủ tướng có văn bản chấp thuận; dưới mức nêu trên phải có Nghị quyết của HĐND tỉnh trước khi quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo dự thảo Luật, không còn phân biệt quy mô diện tích, tất cả dự án có chuyển mục đích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng phải có Nghị quyết của HĐND tỉnh thông qua (không còn thẩm quyền của Thủ tướng CP).

Nội dung 2. Về người sử dụng đất, hộ gia đình sử dụng đất

Một số điều của dự thảo luật có quy định về người sử dụng đất, hộ gia đình sử dụng đất

Điều 5. Người sử dụng đất

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất; thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công

nghiệp, khu công nghệ cao theo quy định của Luật này, bao gồm:

1. Tổ chức trong nước gồm:

a) Cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này;

c) Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất (sau đây gọi chung là tổ chức tôn giáo).

2. Hộ gia đình sử dụng đất gồm những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (sau đây gọi là hộ gia đình).

3. Cá nhân trong nước (sau đây gọi là cá nhân).

4. Cộng đồng dân cư.

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ.

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch.

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

Điều 7. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất

1. Người đại diện theo pháp luật của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích; đất phi nông nghiệp đã giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân, các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và công trình công cộng khác của xã, phường, thị trấn.

3. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, bon, phum, sóc, tổ dân phố hoặc người được cộng đồng dân cư thỏa thuận cử ra đối với việc sử dụng đất đã giao, công nhận cho cộng đồng dân cư.

4. Người đại diện tổ chức tôn giáo đối với việc sử dụng đất của tổ chức tôn giáo.

5. Cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đối với việc sử dụng đất của mình.

6. Người có chung quyền sử dụng đất hoặc người đại diện cho nhóm người có chung quyền sử dụng đất đối với việc sử dụng đất đó.

Điều 8. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý

1. Người đại diện của tổ chức chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất trong các trường hợp sau đây:

a) Tổ chức trong nước được giao quản lý công trình công cộng, gồm công trình giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, công trình phòng, chống thiên tai, đê điều; quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm; hành lang an toàn các công trình theo quy định của pháp luật;

b) Tổ chức kinh tế được giao quản lý diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật;

c) Tổ chức trong nước được giao quản lý đất có mặt nước của các sông và đất có mặt nước chuyên dùng;

d) Tổ chức trong nước được giao quản lý quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa giao cho đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã quản lý.

4. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là người chịu trách nhiệm đối với đất được giao cho cộng đồng dân cư quản lý.

Điều 143. Nguyên tắc, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó.

2. Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp.

4. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.

Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

5. Trường hợp thừa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận ghi đầy đủ tên thành viên trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện. Đối với trường hợp giấy chứng nhận 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 Giấy chứng nhận và ghi đầy đủ tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất.

Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình.

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

6. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này.

7. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận do Cơ quan đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ.

8. Chính phủ quy định chi tiết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, việc xác định lại diện tích đất ở và việc đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

Điều 234. Quy định chuyển tiếp

1. Người được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm thì tổ chức kinh tế có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này; hộ gia đình, cá nhân có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật này.

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

3. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 166 của Luật này. Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15 tháng 10 năm 2013 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15 tháng 10 năm 2013.

Trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành khi chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều 170 của Luật này. Trước khi chuyển mục đích sử dụng đất các thành viên của hộ gia đình phải lập văn bản thỏa thuận có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực để xác định các thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất để cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho các thành viên của hộ gia đình.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thời hạn sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận tính từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

5. 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 mà không xác định thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

6. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng theo quy định của Luật này. Trường hợp những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng theo quy định của Luật này.

7. Đối với trường hợp được giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

8. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

9. Chính phủ quy định việc xử lý đối với một số trường hợp cụ thể đang sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai và các trường hợp đã bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 có hiệu lực thi hành.

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

11. Đối với phương án sử dụng đất, phương án xử lý, phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đang hoàn thiện thủ tục trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thì 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.

12. Đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất mà đã hết hạn thời hạn sử dụng đất nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa làm thủ tục gia hạn sử dụng hoặc Nhà nước chưa thu hồi đất do hết thời hạn thì được xem xét xử lý theo quy định sau đây:

a) Trường hợp người sử dụng đất chưa nộp hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất hoặc nộp hồ sơ không đúng thời điểm quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước thực hiện thu hồi đất theo quy định tại Điều 81 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất theo đúng quy định mà Nhà nước chưa thực hiện thủ tục gia hạn trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được xem xét gia hạn theo quy định của Luật này.

13. Chính phủ quy định chi tiết về hồ sơ quy hoạch, hồ sơ giá đất, các loại hồ sơ khác còn lại được lập phục vụ cho công tác quản lý đất đai.

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

a) Đối với diện tích đã được giao lại, cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến hết thời hạn sử dụng đất;

b) Đối với đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đất đã hết thời hạn giao đất, thuê đất thì thực hiện theo quy định của Luật này;

c) Người sử dụng đất trong khu kinh tế trước ngày Luật này có hiệu lực thì tiếp tục được thực hiện các quyền và nghĩa vụ tương ứng với hình thức giao đất, cho thuê đất trong thời gian sử dụng đất còn lại.

Điều 235. Giải quyết quan hệ có liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành

1. Hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành được tham gia quan hệ pháp luật đất đai với tư cách nhóm người sử dụng đất theo quy định tại Điều 28 của Luật này. Quyền và nghĩa vụ của các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo thỏa thuận của các thành viên, trường hợp không có thỏa thuận thì được xác định là bằng nhau.

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 được thực hiện các quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân trong nước sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. Khi tham gia giao dịch dân sự, các thành viên của hộ gia đình sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 5 của Luật này phải lập văn bản thỏa thuận có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực để xác định tư cách thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất tại thời điểm phát sinh

quyền sử dụng đất.

3. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền giải quyết các thủ tục liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất có trách nhiệm giải quyết các thủ tục trên cơ sở văn bản thỏa thuận xác định tư cách thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này.

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

*** Nội dung thay đổi chủ yếu:**

Luật Đất đai hiện hành quy định chưa rõ, chưa chi tiết về đối tượng hộ gia đình, việc xác định các thành viên của hộ gia đình. Do quy định không rõ nên còn nhiều tranh cãi về đối tượng này vì Bộ Luật dân sự, Luật Hôn nhân và Gia đình cũng có quy định nhưng không đồng nhất. Dự thảo Luật Đất đai bổ sung một số nội dung về hộ gia đình.

Nội dung 3. Căn cứ, thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Một số điều của dự thảo luật có quy định về căn cứ, thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

1. Quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia và quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được phê duyệt. Quy hoạch sử dụng đất các cấp phải tổng hợp, cân đối, phân bổ nhu cầu sử dụng đất của các quy hoạch 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. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện phải đáp ứng yêu cầu thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh.

4. Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch sử dụng đất cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội

dung sử dụng đất của cấp xã; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất.

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 vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

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 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, bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; phân bổ nguồn lực đất đai đảm bảo cân đối hài hòa giữa các ngành, lĩnh vực, địa phương, giữa các thế hệ; phù hợp với điều kiện, tiềm năng đất đai.

8. Dân chủ, công khai, minh bạch.

Điều 61. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập đồng bộ, thống nhất, bao gồm:

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.
2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.
3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.
4. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng.
5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

Điều 62. Thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất các cấp là 10 năm. Tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất an ninh là từ 30 năm đến 50 năm; tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là từ 20 năm đến 30 năm.

2. Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, cấp tỉnh và thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc phòng và kế hoạch sử dụng đất an ninh là 05 năm; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm.

Điều 64. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, bao gồm:

- a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;
- b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường,

biến đổi khí hậu của cấp tỉnh; quy hoạch tỉnh;

c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

d) Hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của tỉnh;

đ) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, cấp huyện; nguồn lực đầu tư công và các nguồn lực khác;

e) Định mức sử dụng đất, tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, bao gồm:

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

b) Xác định chỉ tiêu các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh, gồm: đất chăn nuôi tập trung, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng cơ sở ngoại giao; đất cụm công nghiệp; đất thương mại - dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất di tích lịch sử - văn hóa; đất danh lam thắng cảnh; đất phát triển hạ tầng cấp tỉnh (trong đó xác định chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao, đất giao thông, đất thủy lợi, đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính viễn thông); đất tôn giáo; đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; đất bãi thải, xử lý chất thải;

c) Khoanh định, bố trí không gian sử dụng đất theo các khu vực đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia quy định tại điểm c khoản 2 Điều 63 của Luật này;

d) Khoanh định các khu đô thị, khu công nghiệp, thương mại dịch vụ theo hướng tuyến phát triển hạ tầng và điểm kết nối giao thông;

đ) Khoanh định khu vực lấn biển;

e) Xác định chỉ tiêu các loại đất quy định tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; kế hoạch đầu tư công trung hạn của tỉnh;

c) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, của cấp huyện;

d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước;

đ) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, bao gồm:

a) Xác định chỉ tiêu các loại đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

b) Xác định chỉ tiêu các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 121 của Luật này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

c) Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án cấp quốc gia và cấp tỉnh sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 77 và Điều 78 của Luật này; các công trình, dự án đã có trong kế hoạch đầu tư công trung hạn; công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư; thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, ranh giới, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để thực hiện dự án tái định cư tại chỗ, nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh;

5. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất, bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

6. Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Điều 65. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, bao gồm:

a) Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;

c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của cấp huyện;

d) Hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của huyện;

đ) Nhu cầu và khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, Ủy ban nhân dân cấp xã; đối với việc xác định nhu cầu sử dụng đất ở, đất khu đô thị, đất khu dân cư nông thôn được xác định trên cơ sở dự báo dân số, điều kiện hạ tầng, cảnh quan, môi trường theo quy định của pháp luật về xây dựng;

e) Định mức sử dụng đất, tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, bao gồm:

a) Định hướng sử dụng đất, tầm nhìn đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường; đảm bảo phù hợp, đồng bộ giữa quy

hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn;

b) Xác định chỉ tiêu các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được thể hiện thông tin đến cấp xã trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

c) Xác định chỉ tiêu các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã gồm: đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm; đất nông nghiệp khác; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất phát triển hạ tầng (đất chợ, đất sinh hoạt cộng đồng, đất khu vui chơi, giải trí công cộng); đất cơ sở tín ngưỡng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối; đất có mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác;

d) Khoanh định và xác định diện tích các khu vực đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và hướng tuyến phát triển hạ tầng và điểm kết nối giao thông theo quy định tại điểm c và điểm d khoản 2 Điều 64 của Luật này;

đ) Xác định diện tích các khu dân cư, thương mại, dịch vụ theo định hướng giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với các quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt;

e) Xác định ranh giới, vị trí, diện tích khu vực hạn chế sử dụng đất liên quan đến nhà đầu tư nước ngoài;

g) Xác định ranh giới, vị trí, diện tích khu vực lân cận để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.

3. Đối với quận, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thị xã thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương đã có quy hoạch chung đô thị và quy hoạch phân khu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và các chỉ tiêu sử dụng của địa phương.

4. Đối với những khu vực còn lại, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này đã có quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải cập nhật định hướng về hệ thống đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo kỳ quy hoạch sử dụng đất.

5. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; quy hoạch chung đô thị và quy hoạch phân khu đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

b) Hiện trạng sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước;

c) Nhu cầu sử dụng đất trong năm kế hoạch của các ngành, lĩnh vực của các cấp;

của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

d) Kế hoạch đầu tư công trung hạn đã được phê duyệt; chủ trương đầu tư để thực hiện các công trình, dự án trong năm kế hoạch;

đ) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

6. Tiêu chí lựa chọn các công trình, dự án ưu tiên trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

a) Bảo đảm quốc phòng, an ninh;

b) Hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường;

c) Tính khả thi của việc thực hiện.

7. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, bao gồm:

a) Diện tích các loại đất đã được phân bổ trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện, cấp xã trong năm kế hoạch và được xác định đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

b) Danh mục các công trình, dự án đã có trong kế hoạch đầu tư công trung hạn; công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư; công trình ngầm, công trình trên không mà không có cùng mục đích với mục đích sử dụng đất tầng bề mặt; diện tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án thu hồi đất trong năm, dự án tái định cư, đất sản xuất dự kiến bồi thường cho người có đất thu hồi và phải được xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đến từng thửa đất trên bản đồ địa chính.

Đối với khu đất nằm trong khu vực Nhà nước thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thì phải đồng thời lập quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch 1/2000;

c) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép trong năm kế hoạch đến từng thửa đất trên bản đồ địa chính.

8. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

9. Xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Điều 66. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh bao gồm:

a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Chiến lược quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia;

c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội;

d) Hiện trạng sử dụng đất, và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng,

đất an ninh kỳ trước;

d) Nhu cầu và khả năng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

e) Định mức sử dụng đất, tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh bao gồm:

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

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

c) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất 05 năm quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

b) Nhu cầu sử dụng đất 05 năm quốc phòng, an ninh;

c) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ trước;

d) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh kỳ trước;

b) Xác định khu vực, diện tích đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong kỳ kế hoạch 05 năm và cụ thể đến từng năm.

5. Chính phủ quy định tiêu chí và quyết định khoanh định khu vực hạn chế tiếp cận đất đai theo đối tượng sử dụng đất liên quan đến quốc phòng, an ninh.

6. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh; rà soát, xác định ranh giới đất quốc phòng, an ninh; xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh không còn nhu cầu sử dụng để bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng.

Điều 67. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia; Thủ tướng Chính phủ tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì giúp Chính phủ, Thủ tướng

Chính phủ trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Cơ quan quản lý đất đai cấp huyện có trách nhiệm chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

4. Bộ Quốc phòng tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; Bộ Công an tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

5. Quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt trong năm đầu tiên của kỳ quy hoạch.

6. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia và các địa phương có biển được lập bao gồm cả phần đất có mặt nước ven biển.

Điều 68. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

a) Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật này có trách nhiệm lấy ý kiến các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia; nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

b) Việc tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và phải công bố, công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

c) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia là 30 ngày kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến.

2. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

a) Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến các sở, ngành có liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử

dụng đất cấp tỉnh; nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

b) Việc tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và phải công bố, công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

c) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 30 ngày kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến.

3. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

a) Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện lấy ý kiến các phòng, ban, ngành có liên quan, Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan, tổ chức, công đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, điểm dân cư, niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng, tổ chức hội nghị, hội thảo và phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn; nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

b) Việc tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và phải công bố, công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

c) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện là 30 ngày kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến.

4. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5. Chính phủ quy định chi tiết việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 69. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá

trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

Cơ quan quản lý đất đai ở trung ương có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh;

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

2. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất, bao gồm:

a) Cơ sở pháp lý, cơ sở khoa học để lập quy hoạch sử dụng đất;

b) Mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất với các căn cứ và nội dung quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Hiệu quả kinh tế - xã hội - môi trường;

d) Tính khả thi của quy hoạch sử dụng đất.

3. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Căn cứ, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất;

b) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất, với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội;

c) Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất.

4. Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp có trách nhiệm thẩm định và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại Điều 67 của Luật này; cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có trách nhiệm tiếp thu, giải trình theo nội dung thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Trong trường hợp cần thiết, Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

5. Kinh phí tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xác định thành một mục riêng trong kinh phí lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 70. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

Thủ tướng Chính phủ quyết định phân bổ, điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

2. Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân bổ, điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cho cấp huyện.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án, các khu vực cần thu hồi đất theo quy hoạch trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Điều 71. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Rà soát quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo định kỳ 05 năm để điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn.

2. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

a) Có sự điều chỉnh chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất;

b) Có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất;

c) Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương;

d) Do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;

đ) Do biến động bất thường của tình hình kinh tế - xã hội làm hạn chế nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất;

e) Do sự phát triển của khoa học, công nghệ làm thay đổi cơ bản việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất;

g) Do yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh.

3. Trong quá trình tổ chức thực hiện có thể điều chỉnh về quy mô, địa điểm và số

lượng dư án, công trình hoặc nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân nhưng không làm thay đổi về chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và khu vực sử dụng đất theo chức năng trong quy hoạch sử dụng đất.

4. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, điều chỉnh kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là một phần của quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt.

6. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó.

Trường hợp điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ đầu nhưng không làm thay đổi chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất quốc gia thì Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất.

7. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 72. Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ quan chịu trách nhiệm chủ trì việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thuê tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Chính phủ quy định điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 73. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt phải được công bố công khai.

2. Trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế

hoạch sử dụng đất cấp huyện tại trụ sở cơ quan, trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện và công bố công khai nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã.

3. Thời điểm, thời hạn công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định sau đây:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt, phải thực hiện việc công bố công khai;

b) Việc công khai được thực hiện trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 74. Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia và quy định chi tiết về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp.

Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cho các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia đã được Quốc hội quyết định.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.

2. Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

4. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm kể từ ngày phê duyệt và được tiếp tục cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất của năm tiếp theo mà chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh hoặc hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất.

Trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng

đất 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.

5. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai việc hủy bỏ, thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

6. Khi kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mà các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết thì được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

*** Nội dung thay đổi chủ yếu:**

(1) Bổ sung nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

(2) Sửa đổi, bổ sung việc lấy ý kiến quy hoạch;

(3) Quy định tại các quận, thị xã, thành phố đã lập quy hoạch chung đô thị và quy hoạch phân khu thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

(4) Quy định HĐND tỉnh thông qua Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi trình Thủ tướng Chính phủ (Luật hiện hành không quy định);

(5) Quy định tái lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (Luật Quy hoạch đã bỏ nội dung này và thay bằng Phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai).

Nội dung 4. Chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

Một số điều của dự thảo luật quy định về chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

Điều 17. Trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

1. Có chính sách về đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng.

2. Có chính sách tạo điều kiện cho đồng bào dân tộc thiểu số có đất để sản xuất, kinh doanh, đảm bảo sinh kế thông qua các chính sách:

a) Giao đất lần đầu không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức đối với những đồng bào dân tộc thiểu số chưa được giao đất để sản xuất, kinh doanh;

b) Cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và thực hiện chính sách miễn tiền thuê

đất đối với những trường hợp đã được Nhà nước giao đất nhưng thiếu đất sản xuất.

3. Thủ tướng Chính phủ ban hành chính sách khung về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

4. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo điều kiện thực tế của địa phương, quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn.

Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với cá nhân là dân tộc thiểu số thì được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

2. Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;
- b) Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp với cá nhân khác;
- c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- d) Cho tổ chức, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất;
- đ) Cá nhân sử dụng đất có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 47 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 47 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

e) Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 47 của Luật này;

g) Thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

h) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, góp quyền sử dụng đất với cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh;

i) Trường hợp đất không thuộc diện Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án nhà ở, dự án sản xuất kinh doanh, dịch vụ thì có quyền tự đầu tư trên đất thông qua việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 128 của Luật này.

3. Cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, trừ trường hợp sử dụng đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;

b) Bán hoặc cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 50 của Luật này; người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được xác định;

c) Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;

đ) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.

4. Cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn, không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

6. Cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 52. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện

1. Cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho cá nhân sinh sống trong phân khu hoặc các phân khu lân cận giáp ranh thuộc địa phương đó.

2. Cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

3. Cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ. Cá nhân là dân tộc thiểu số không có nhu cầu sử dụng đất được Nhà nước cho thuê thì phải trả lại đất cho Nhà nước, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất xem xét giao đất cho người có nhu cầu sử dụng tại địa phương.

Điều 152. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp sử dụng đất tại đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị, dự án có xây dựng nhà ở thương mại, dự án có sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ;

b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;

c) Sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số;

d) Sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập;

đ) Đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay; đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không;

e) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân phơi, nhà kho; xây dựng cơ sở

dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đối với hợp tác xã nông nghiệp;

g) Các trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 174. Đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng

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

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập, trừ trường hợp quy định tại Điều 175 của Luật này mà đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp thì phải rà soát hiện trạng sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất. Nội dung phương án sử dụng đất phải xác định rõ diện tích, ranh giới sử dụng, diện tích từng loại đất được giữ lại sử dụng, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất bàn giao cho địa phương.

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

3. Tổ chức kinh tế đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành phải chuyển sang thuê đất.

Điều 175. Đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng

1. Các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường có trách nhiệm rà soát hiện trạng sử dụng đất về vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất; diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất đang giao khoán, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm và đang có tranh chấp.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định:

a) Công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích công nhận cho tổ chức đang sử dụng đúng mục đích theo phương án đã được phê duyệt;

b) Thực hiện tiếp nhận đối với phần diện tích công ty nông, lâm nghiệp đang quản

lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường bàn giao cho địa phương;

c) Thu hồi diện tích đang cho thuê, cho mượn trái pháp luật; bị lấn, chiếm, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư không đúng quy định để tạo quỹ đất theo quy định tại điểm e khoản 3 Điều 111 của Luật này.

3. Đối với diện tích đất mà tổ chức sử dụng đất đã giải thể; diện tích đất bàn giao cho địa phương theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc sử dụng vào mục đích theo quy hoạch sử dụng đất như sau:

a) Ưu tiên giao đất, cho thuê đất đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định tại khoản 3 Điều 17 của Luật này;

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

c) Công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất là người nhận khoán, người đang thuê đất sử dụng đất;

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

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

*** Nội dung thay đổi chủ yếu:**

- So sánh với Luật Đất đai hiện hành, dự thảo Luật bổ sung một số chính sách về giao đất, cho thuê đất cho đồng bào dân tộc thiểu số.

Nội dung 5. Các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Điều 78. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là các dự án phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thực hiện chính sách về phát triển hạ tầng, đô thị, nông nghiệp, nông thôn; giải quyết các vấn đề chính sách xã hội, bảo vệ môi trường, bảo tồn di sản văn hóa, phân bổ công bằng, hài hòa giá trị tăng thêm từ đất, thu hẹp khoảng cách giàu nghèo, nhằm phát triển kinh tế của đất nước, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân.

Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng bao gồm:

1. Dự án công trình đầu tư công hoặc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; dự án do Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư; dự án xây dựng trụ

sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;

2. Dự án công trình để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này bao gồm:

a) Dự án tái định cư; dự án xây dựng ký túc xá cho sinh viên; dự án xây dựng nhà ở xã hội; dự án xây dựng nhà ở công vụ; dự án xây dựng nhà ở tập trung cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp;

b) Dự án xây dựng công trình thu gom, xử lý chất thải;

c) Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư;

d) Dự án xây dựng cơ sở tôn giáo;

đ) Dự án xây dựng chợ tại các xã vùng nông thôn;

e) Dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng;

g) Dự án khu công nghiệp; khu chế xuất; khu công nghệ cao; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung;

h) Dự án đô thị sử dụng các loại đất không phải là đất ở;

i) Dự án khu dân cư nông thôn sử dụng các loại đất không phải là đất ở;

k) Dự án lấn biển.

3. Dự án, công trình phải đáp ứng tiêu chí, điều kiện quy định tại khoản 4 Điều này bao gồm:

a) Dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở;

c) Dự án khai thác khoáng sản;

d) Dự án chỉnh trang đô thị, chỉnh trang khu dân cư nông thôn.

4. Tiêu chí, điều kiện thu hồi đất đối với các quy định tại khoản 3 Điều này gồm:

a) Dự án quy định tại điểm a khoản 3 Điều này chỉ thu hồi đất để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất;

c) Dự án khai thác khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép cho hoạt động khoáng sản;

d) Dự án chỉnh trang đô thị, chỉnh trang khu dân cư nông thôn gồm dự án để cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, khu dân cư bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người dân; hoặc để di dời các công trình, cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc trường hợp phải di dời do ô nhiễm môi trường theo quy định hoặc để bố trí tái định cư; khu dân cư bị xuống cấp nghiêm trọng về hạ tầng và không phù hợp với quy hoạch.

Trường hợp phải thu hồi đất ở quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 81 Luật

này thì việc thu hồi đất căn cứ vào văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

5. Các dự án, công trình không thuộc quy định tại các khoản 1, 2 và 3 của điều này thực hiện theo quy định tại Điều 121 và Điều 128 của Luật này.

Điều 79. 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

Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải dựa trên các căn cứ sau đây:

1. Dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 77 và Điều 78 của Luật này.
2. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
3. Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án.

**** Nội dung thay đổi chủ yếu:***

- (1) Giải thích nội hàm của dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 78);
- (2) Bổ sung (làm rõ) các loại dự án thực hiện theo cơ chế Nhà nước thu hồi đất.

Nội dung 6. Quy định về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất

Điều 89. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường.
2. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.
3. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Đối với hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc nhà ở.

4. Việc tổ chức xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất.

5. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

6. Chính phủ quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 90. 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

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này và khoản 3 Điều 92 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

2. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

4. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

6. Tổ chức kinh tế, người 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 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

7. Các trường hợp khác do Chính phủ quy định.

Điều 91. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại 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

1. Các trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật này;

b) Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;

c) Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng;

d) Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;

đ) Đất nhận khoán để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

2. Chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm toàn bộ hoặc một phần của các khoản chi phí sau:

a) Chi phí san lấp mặt bằng;

b) Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

c) Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;

d) Chi phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước mà chưa khấu trừ hết vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;

đ) Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 92. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức theo quy định tại Điều 170 và Điều 171 của Luật này và diện tích đất do được nhận thừa kế;

b) Đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định tại Điều 170 của Luật này thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại;

c) Đối với diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 170 của Luật này.

4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2, khoản 3 Điều này.

Điều 93. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm khi Nhà nước thu hồi

đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại nếu chi phí này không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

Trường hợp đất nông nghiệp không phải là đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên của tổ chức kinh tế đã giao khoán cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất thì hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

3. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 94. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất.

2. 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, nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước bố trí tái định cư thông qua hình thức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất.

Điều 95. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, khi Nhà nước thu hồi đất thì không

được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng.

Điều 96. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tín ngưỡng, người 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

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại theo quy định của Chính phủ.

2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất để làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng quy định tại khoản 5 Điều 119 của Luật này; tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 45 của Luật này, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

3. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người 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 đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi Nhà nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

4. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người 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 đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

5. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất phi nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất.

Điều 97. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất

Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây:

1. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 91 của Luật này.
2. Đất được Nhà nước giao để quản lý.

3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 80 và các điểm a, b, c, d và g khoản 1 Điều 81 của Luật này.

4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 92 của Luật này.

Điều 98. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại.

3. Việc thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

Điều 99. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường thiệt hại theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bảng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

Điều 100. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với cây hàng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ

thu hoạch. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của loại cây trồng đó tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất;

b) Đối với cây lâu năm, được bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; người có vườn cây bị thu hồi được thu hoạch sản phẩm còn lại;

c) Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại;

d) Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản được bồi thường thiệt hại thực tế theo mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng theo quy định của pháp luật về trồng trọt; đơn giá bồi thường thiệt hại về vật nuôi quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

Điều 101. Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường tại khoản 1 Điều này.

Điều 102. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, d, đ, e và i khoản 1 Điều 80 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 81 của Luật này.

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.

Điều 103. Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn

Khi Nhà nước xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn thì người sử dụng đất được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 104. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

1. Nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:

a) Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất ngoài việc được bồi thường theo quy định của Luật này còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ;

b) Việc hỗ trợ phải bảo đảm khách quan, công bằng, kịp thời, công khai và đúng quy định của pháp luật; tạo điều kiện cho người có đất thu hồi có việc làm, có thu nhập ổn định để đảm bảo đời sống.

2. Các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất;

b) Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở;

c) Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở;

d) Hỗ trợ cho trẻ em chưa đến tuổi lao động, người khuyết tật, người cao tuổi theo quy định của pháp luật.

đ) Hỗ trợ khác.

3. Quỹ hỗ trợ cho các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập. Nguồn tài chính của Quỹ được trích từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của địa phương; đóng góp của các tổ chức, cá nhân và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 105. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất nông nghiệp để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

Trường hợp người được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm trong độ tuổi lao động có nhu cầu được đào tạo nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề; được tư vấn hỗ trợ tìm kiếm việc làm, vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà nguồn thu nhập chính là từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh; trường hợp người có đất thu hồi còn trong độ tuổi lao động thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

3. Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi là đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất thu hồi.

Điều 106. Lập và thực hiện dự án tái định cư

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất.

2. Khu tái định cư bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Ha tầng kỹ thuật: đường giao thông đảm bảo kết nối giao thông liên kết với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý môi trường;

b) Ha tầng xã hội: đảm bảo trường học, dịch vụ y tế, nhà văn hóa, khu thể thao, chợ, khu thương mại - dịch vụ.

c) Phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

3. Lựa chọn địa điểm tái định cư thực hiện theo thứ tự ưu tiên sau đây:

a) Tại địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi;

b) Tại địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi đối với trường hợp tại địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi không có đất để bố trí tái định cư;

c) Tại địa bàn khác có điều kiện tương đương với trường hợp tại địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư.

Điều 107. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở

1. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất đủ

điều kiện được bồi thường về đất ở thì được bố trí tái định cư.

2. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.

3. Người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đô thị, chỉnh trang đô thị, dự án nhà ở thì được bố trí tái định cư tại chỗ. Trường hợp thu hồi đất ở để thực hiện các mục đích khác thì được bố trí tái định cư 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.

4. Phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư.

5. Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

6. Trường hợp người có đất ở thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường về đất ở không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

Trường hợp người có nhà ở chung cư bị thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường về nhà ở chung cư không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

7. Chính phủ quy định cụ thể suất tái định cư tối thiểu cho phù hợp với điều kiện từng vùng, miền và địa phương.

Điều 108. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt

1. Đối với dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư mà phải di chuyển cả cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế - xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng mà cần có chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Thủ tướng Chính phủ quyết định khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Đối với dự án sử dụng vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Nhà nước Việt Nam có cam kết về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo cam kết đó.

3. Đối với trường hợp thu hồi quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 81 của Luật này thì người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để ổn định đời sống, sản xuất theo quy định của Chính phủ.

Điều 109. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

2. Trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

3. Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc nhà nước.

4. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước.

Điều 110. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư

1. Trường hợp cần thiết, việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án riêng đối với dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội xem xét, quyết định; đối với dự án nhóm A do Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định. Việc quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án riêng đồng thời với phê duyệt chủ trương đầu tư dự án.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau khi dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền tách thành dự án độc lập.

*** Nội dung thay đổi chủ yếu:**

- (1) Về nguyên tắc bồi thường, ngoài bồi thường bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi như Luật Đất đai hiện hành, dự thảo bổ sung bồi thường bằng loại đất khác;
- (2) Bổ sung các chi phí đầu tư vào đất còn lại;
- (3) Bổ sung các chính sách hỗ trợ;
- (4) Bổ sung quy định về khu tái định cư;
- (5) Bổ sung nguyên tắc ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ;
- (6) Bổ sung quy định tách dự án bồi thường thành dự án riêng.

Nội dung 7. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất

Điều 128. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất

1. Các trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất, bao gồm:

a) Thỏa thuận về quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh nông nghiệp; thỏa thuận về quyền sử dụng đất phi nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn;

b) Thỏa thuận về quyền sử dụng đất nông nghiệp và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn;

c) Thỏa thuận về quyền sử dụng đất ở và các loại đất không phải là đất ở để chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn.

2. Các điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm:

a) Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 77, khoản 1 Điều 78 của Luật này;

b) Chủ đầu tư đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 122 của Luật này.

3. Việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất quy định tại Điều này được thực hiện như sau:

a) Thực hiện thỏa thuận theo hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

cho thuê quyền sử dụng đất, cho thuê lại quyền sử dụng đất, nhân góp vốn bằng quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc quy hoạch phân khu đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với khu đất thuộc địa bàn đơn vị hành chính không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

b) Lập dự án có sử dụng đất đã thỏa thuận theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan;

c) Đưa quỹ đất thực hiện dự án vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện;

d) Chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đối với trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này. Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể được quy định tại Luật này.

4. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này, cụ thể như sau:

a) Được miễn thuế thu nhập đối với phần thu nhập từ tiền thuê đất trong thời gian thuê, thuê lại quyền sử dụng đất, nhân góp vốn bằng quyền sử dụng đất

b) Trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do Nhà nước quản lý thì diện tích đất do Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu dự án có sử dụng đất;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đồng thời với thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Khi hết thời hạn sử dụng đất mà không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng theo quy định của pháp luật có hiệu lực thi hành tại thời điểm hết hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng theo hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất trước khi thỏa thuận về quyền sử dụng đất.

5. Đối với trường hợp thỏa thuận về quyền sử dụng đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh và không thay đổi mục đích sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Luật này về chuyển quyền sử dụng đất.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

*** Nội dung thay đổi chủ yếu:**

(1) Quy định về loại hình dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp nào thì thực hiện theo cơ chế thỏa thuận quyền sử dụng đất (Luật Đất đai hiện hành chỉ quy định chung, chưa chi tiết);

(2) Bổ sung quy định về phương thức thỏa thuận.

Nội dung 8. Việc cho phép chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm

Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;
- b) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;
- c) Bán hoặc cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 49 của Luật này; người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được xác định;
- d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;
- đ) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

2. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm được Nhà nước miễn tiền thuê đất có trách nhiệm sử dụng đúng mục đích đã được giao phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảo đảm tiết kiệm, hiệu quả; không được tự ý chuyển mục đích sử dụng đất. Việc khai thác sử dụng quỹ đất đã được nhà nước cho thuê đất kết hợp vào mục đích khác thực hiện theo quy định sau đây:

- a) Đối với quỹ đất đơn vị sự nghiệp được Nhà nước cho thuê đất được phép chủ động khai thác, sử dụng kết hợp vào mục đích khác nhưng không được làm thay đổi mục đích sử dụng chính của quỹ đất đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất. Việc khai thác, kết hợp phải được hạch toán kinh doanh theo quy định của pháp luật về đơn vị sự

ng nghiệp, pháp luật thuế và pháp luật có liên quan.

b) Đối với quỹ đất do đơn vị sự nghiệp công lập đang sử dụng có hoạt động liên doanh liên kết với tổ chức kinh tế thì phải xây dựng Phương án khai thác sử dụng quỹ đất kết hợp vào mục đích khác trình cơ quan chủ quản xem xét chấp thuận.

3. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê của tổ chức, cá nhân ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này.

Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với cá nhân là dân tộc thiểu số thì được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

2. Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;
- b) Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp với cá nhân khác;
- c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- d) Cho tổ chức, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất;
- đ) Cá nhân sử dụng đất có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 47 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 47 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

e) Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 47 của Luật này;

g) Thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

h) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, góp quyền sử dụng đất với cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh;

i) Trường hợp đất không thuộc diện Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án nhà ở, dự án sản xuất kinh doanh, dịch vụ thì có quyền tự đầu tư trên đất thông qua việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 128 của Luật này.

3. Cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, trừ trường hợp sử dụng đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;

b) Bán hoặc cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 50 của Luật này; người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được xác định;

c) Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;

đ) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.

4. Cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền sử dụng

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

6. Cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

*** Nội dung thay đổi chủ yếu:**

Cơ bản không thay đổi so với Luật Đất đai hiện hành; chỉ thu hẹp và thay thế đối tượng hộ gia đình tại một số nội dung (Luật Đất đai hiện hành quy định hộ gia đình, cá nhân; dự thảo chỉ quy định cá nhân).

Nội dung 9. Nguyên tắc xác định giá đất, bảng giá đất, giá đất cụ thể

Điều 153. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất

1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- a) Theo mục đích sử dụng đất định giá;
- b) Theo thời hạn sử dụng đất và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;
- c) Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường;
- d) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất theo quy định của pháp luật;

đ) Bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết quả định giá đất giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định.

2. Giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này được xác định bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng trên thị trường xuất hiện với tần suất nhiều nhất thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định, không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến, giao dịch có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi khác.

3. Chính phủ quy định phương pháp định giá đất; quy trình xây dựng bảng giá đất, định giá đất cụ thể; xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất; kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện.

Điều 154. Bảng giá đất

1. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm được công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm.

Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có

trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất, được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để xây dựng bảng giá đất; trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất; căn cứ kết quả của Hội đồng thẩm định bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua bảng giá đất trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành.

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

3. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau:

- a) 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;
- b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;
- c) Tính thuế sử dụng đất, thuế đối với các dự án chậm tiến độ hoặc không đưa đất vào sử dụng;
- d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- đ) Tính tiền sử dụng đất tăng thêm đối với những trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng, không đưa đất vào sử dụng;
- e) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- g) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- h) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;
- i) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, 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;
- k) Tính giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất.

i) Làm căn cứ để tính giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, xây dựng công trình trên không

4. Đối với các trường hợp tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì giá đất để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm ổn định trong 05 năm.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 155. Giá đất cụ thể

1. Giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; khi Nhà nước giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Tính tiền thuê đất trả tiền một lần đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, khi Nhà nước cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền thuê đất.

c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;

d) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

đ) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà ảnh hưởng đến hệ số sử dụng đất; cho phép chuyển hình thức sử dụng đất.

2. Việc quyết định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định sau đây:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cơ quan quản lý đất đai cấp huyện được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định kết quả tư vấn xác định giá đất; căn cứ kết quả của Hội đồng thẩm định giá đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

3. Đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất theo vùng giá trị đất, giá

thửa đất chuẩn thì việc định giá đất cụ thể được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm định giá.

4. Chính phủ quy định cụ thể việc áp dụng các phương pháp để định giá đất cụ thể và quy định chi tiết Điều này.

Điều 156. Hội đồng thẩm định giá đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất bao gồm các thành phần sau:

a) Đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng;

b) Giám đốc Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng; lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải, Sở Công Thương, Sở Tư pháp, Cục Thuế tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh;

c) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh bao gồm các thành phần sau:

a) Giám đốc Sở Tài chính làm Chủ tịch Hội đồng;

b) Lãnh đạo Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải, Sở Công Thương, Sở Tư pháp, Cục Thuế tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh;

c) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp huyện bao gồm các thành phần sau:

a) Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng;

b) Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch làm thường trực Hội đồng; lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, các phòng, ban chuyên môn có liên quan; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện;

c) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

4. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định thành lập Tổ giúp việc cho Hội đồng, được thuê tổ chức tư vấn định giá đất để tư vấn thẩm định giá đất.

5. Hội đồng thẩm định giá đất làm việc theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số;

Chủ tịch và các thành viên chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến của mình. Hội đồng thực hiện thẩm định việc tuân thủ nguyên tắc, việc áp dụng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin, tính độc lập về chuyên môn, nghiệp vụ, tính trung thực, khách quan trong quá trình định giá và chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định theo quy định của pháp luật.

6. Kết quả thẩm định giá đất của Hội đồng là căn cứ để cấp có thẩm quyền quyết định Bảng giá đất, giá đất cụ thể.

**** Nội dung thay đổi chủ yếu:***

(1) Bỏ khung giá đất;

(2) Bổ sung nguyên tắc, phương pháp định giá đất;

(3) Sửa đổi, bổ sung về giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường;

(4) Sửa đổi về thời hạn áp dụng của Bảng giá đất (từ chu kỳ 05 năm thành ban hành hàng năm);

(4) Sửa đổi, bổ sung quy định về thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể, trong đó bổ sung thêm thẩm quyền của UBND cấp huyện;

(5) Bổ sung quy định về Hội đồng thẩm định giá đất.

Nội dung 10. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Điều 224. Hòa giải tranh chấp đất đai

1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở hoặc hòa giải tại Tòa án.

2. Hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải.

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình; trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.

c) Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác

nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của Ủy ban nhân dân cấp xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp.

3. Hòa giải tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân được thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự và pháp luật về hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

4. Đối với trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, người sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Tòa án nhân dân gửi biên bản hòa giải đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau; gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp khác.

Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

5. Đối với địa bàn không thành lập đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thì không thực hiện các quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 225. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

1. Tranh chấp đất đai, tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ cho Tòa án nhân dân giải quyết theo thẩm quyền khi được yêu cầu.

2. 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 trong tài thương mại.

**** Nội dung thay đổi chủ yếu:***

Sửa đổi thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai do Tòa án nhân dân giải quyết (theo Luật Đất đai hiện hành; trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất do TAND giải quyết; trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất do TAND hoặc cơ quan hành chính giải quyết)

Tổng hợp các quyền hạn, trách nhiệm của Hội đồng nhân dân theo dự thảo Luật Đất đai sửa đổi

- (1) Thông qua quy hoạch sử dụng đất của địa phương mình (Điều 15, Điều 70);
- (2) Thông qua kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (Điều 70);
- (3) Thành viên Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Điều 84);
- (4) Thông qua danh mục công trình, dự án, các khu vực cần thu hồi đất theo quy hoạch (Điều 15, Điều 70); thông qua dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất (Điều 112);
- (5) Quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án riêng (Điều 110);
- (6) Quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất (Điều 113);
- (7) Thông qua dự án có chuyên mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác (Điều 15, Điều 122);
- (8) Thông qua bảng giá đất hàng năm (Điều 15, Điều 154);
- (9) Thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai (Điều 15, Điều 218, Điều 222).