

Luật số: /2025/QH15

DỰ THẢO

LUẬT

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15).

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đất đai

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 10 Điều 13 như sau:

“10. Quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất; ban hành bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các loại hình dự án và hệ số khấu trừ chi phí hạ tầng khi thực hiện dự án;”

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

“3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.”

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 46 như sau:

“1. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;

b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận (nếu có),

c) Trường hợp đã có bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra thì thực hiện theo bản án, quyết định hoặc kết luận đó.”

4. Sửa đổi, bổ sung khoản 9 và khoản 10 Điều 60 như sau:

“9. Quy hoạch sử dụng đất các cấp được lập đồng thời. *Quá trình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp thấp hơn phải điều chỉnh phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp cao hơn.*

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

5. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 62 như sau:

“4. Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh *kế hoạch sử dụng đất cấp xã* là 05 năm”.

6. Sửa đổi, bổ sung Điều 66 như sau:

Phương án 1:

“Điều 66. Quy hoạch sử dụng đất cấp xã

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

a) Quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội cấp xã;

c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của xã và hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai, tiềm năng đất đai;

d) Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và *tổ chức, cá nhân trên địa bàn*; 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;

đ) 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 xã 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; bảo đảm phù hợp, đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch *được lập theo quy định của pháp luật về* quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất *theo loại đất* gồm chỉ tiêu sử dụng đất do cấp tỉnh phân bổ và diện tích các loại đất còn lại quy định tại Điều 9 Luật Đất đai theo nhu cầu sử dụng đất của xã;

c) Xác định diện tích và khoanh vùng các khu vực đã được phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh theo quy định tại điểm b và điểm đ khoản 2 Điều 65 của Luật này, trong đó xác định diện tích các loại đất để bảo đảm chính sách hỗ trợ đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số;

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

đ) Phân kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm trong quy hoạch sử dụng đất cấp xã và nội dung kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 67 Luật này;

e) Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

3. Lập bản đồ quy hoạch, *kế hoạch* sử dụng đất cấp xã; xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

4. Đối với những địa phương đã có quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã; căn cứ vào quy hoạch đã được phê duyệt, chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ và nhu cầu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã theo quy định tại Điều 67 Luật này.

5. Trường hợp không thuộc quy định tại khoản 4 Điều này hoặc mới chỉ hoàn thành một phần quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thì khi lập quy hoạch sử dụng đất cấp xã phải cập nhật định hướng đã được xác định trong quy hoạch chung xã theo thời kỳ quy hoạch sử dụng đất.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”.

Phương án 2. Không quy định về quy hoạch sử dụng đất cấp xã

7. Sửa đổi, bổ sung Điều 67 như sau:

Phương án 1:

“Điều 67. Kế hoạch sử dụng đất cấp xã

1. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã bao gồm:

a) *Quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn* đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất *cấp xã*;

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

c) Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực của các cấp, của các tổ chức; các công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư;

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

2. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp xã bao gồm:

a) Diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, diện tích các loại đất còn lại quy định tại Điều 9 Luật Đất đai theo nhu cầu sử dụng đất của xã;

b) Xác định diện tích và khoanh vùng các khu vực đã được phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong kế sử dụng đất cấp tỉnh theo quy định tại điểm b và điểm đ khoản 2 Điều 65 của Luật này, trong đó xác định diện tích các loại đất để bảo đảm chính sách hỗ trợ đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số;

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

d) Xác định diện tích cần chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai;

đ) Xác định diện tích cần thu hồi đất dự kiến thực hiện trong kỳ kế hoạch;

e) Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất;

g) Bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

3. Xây dựng và cập nhật dữ liệu kế hoạch sử dụng đất cấp ~~huyện~~ xã vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

Phương án 2. Không quy định về kế hoạch sử dụng đất cấp xã

8. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 69 như sau:

“1. Bộ Nông nghiệp và Môi trường tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.”

9. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 71 như sau:

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

a) Thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch;

b) Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường thành lập Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và giao đơn vị thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định kế

hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quy hoạch sử dụng đất cấp xã; giao đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch, *kế hoạch* sử dụng đất cấp xã.”

10. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 và khoản 3 Điều 72 như sau:

“2. *Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường* phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia;”

3. Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và *Hội đồng nhân dân cấp tỉnh* phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.”

11. Sửa đổi, bổ sung Điều 73 như sau:

“Điều 73. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

a) Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải do cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quyết định hoặc phê duyệt;

b) Cơ quan có thẩm quyền tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chịu trách nhiệm tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không làm thay đổi mục tiêu của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

d) Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy hoạch sử dụng đất cấp trên xác định, phân bổ;

đ) Tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định của Luật này.

2. Cơ quan có thẩm quyền tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm tổ chức rà soát quy hoạch sử dụng đất định kỳ 05 năm để điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn.

3. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Do điều chỉnh quy hoạch cấp *trên trực tiếp* làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất;

b) Do việc thành lập, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính của *cấp lập quy hoạch*;

c) Do chiến tranh, yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;

d) Do tác động của thiên tai, *ứng phó sự cố về môi trường* làm thay đổi *mục đích sử dụng đất*; việc triển khai thực hiện quy hoạch tác động tiêu cực đến *an sinh xã hội, môi trường sinh thái và ảnh hưởng đến cộng đồng*;

4. Việc điều chỉnh quy hoạch được thực hiện khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 3 Điều này và được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt cho phép điều chỉnh.

5. Căn cứ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Do điều chỉnh kế hoạch cấp trên trực tiếp hoặc quy hoạch cùng cấp làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất;

b) Do tác động của thiên tai, ứng phó sự cố về môi trường làm thay đổi mục đích sử dụng đất; việc triển khai thực hiện kế hoạch tác động tiêu cực đến an sinh xã hội, môi trường sinh thái và ảnh hưởng đến cộng đồng;

c) Có biến động về nguồn lực thực hiện kế hoạch, hình thành dự án trọng điểm phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương làm thay đổi nhu cầu sử dụng đất.

6. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo trình tự, thủ tục rút gọn như sau:

Cơ quan có thẩm quyền tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là cơ quan có thẩm quyền định việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo trình tự, thủ tục rút gọn. Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo trình tự, thủ tục rút gọn khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Việc thực hiện nghị quyết, quyết định, chỉ đạo của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về bảo đảm quốc phòng, an ninh, sắp xếp đơn vị hành chính, dự án quan trọng quốc gia làm thay đổi một hoặc một số nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Việc thực hiện nhiệm vụ khẩn cấp, cấp bách do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định làm thay đổi một số nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có mâu thuẫn với quy hoạch cao hơn;

d) Chỉ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất mà không làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất của cả kỳ quy hoạch sử dụng đất.

7. Cơ quan nhà nước, người 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.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”.

12. Sửa đổi, bổ sung Điều 76 như sau:

“Điều 76. Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Bộ Nông nghiệp và Môi trường tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

2. Bộ Quốc phòng có trách nhiệm tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng; Bộ Công an có trách nhiệm thực hiện quy hoạch sử dụng đất an ninh.

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

4. Công trình, dự án có sử dụng đất chưa phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà thuộc thẩm quyền chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc dự án có sử dụng đất phục vụ cho việc thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 82 của Luật này thì được thực hiện và cập nhật khi rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5. Trường hợp các quy hoạch được phê duyệt nhưng có mâu thuẫn, chồng chéo với các quy hoạch khác thì khi tổ chức thực hiện dự án đầu tư phải căn cứ vào quy hoạch ngành thực hiện dự án và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để tiến hành các thủ tục về đất đai.”.

13. Bổ sung khoản 33 và khoản 34 vào Điều 79 như sau:

“33. Thực hiện các dự án có yêu cầu đặc thù về địa điểm đầu tư; dự án đầu tư, cấp bách phục vụ cho nhiệm vụ chính trị, đối ngoại; dự án trong khu thương mại tự do, trong trung tâm tài chính quốc tế; dự án logistic; dự án hỗn hợp dân cư, đô thị, du lịch dịch vụ thương mại, văn hóa, thể thao; dự án công nghiệp văn hóa và các dự án phát triển kinh tế - xã hội khác do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

34. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 của Luật này mà hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận ghi trong văn bản chấp thuận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc hết thời gian gia hạn nếu được gia hạn thời gian hoàn thành việc thỏa thuận để thực hiện dự án và chủ đầu tư đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất hoặc đã thỏa thuận được với trên 75% số lượng người sử dụng đất trong phạm vi thực hiện dự án thì Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại để giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư.”

14. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 và khoản 3 Điều 80 như sau:

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

“a) Dự án *phù hợp với quy hoạch*, kế hoạch sử dụng đất cấp xã đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là phải hoàn thành việc phê duyệt

phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư theo quy định của Luật này *trừ trường hợp người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc người sử dụng đất ở đồng ý thu hồi đất trước khi bố trí tái định cư và đã được bố trí tạm cư, chi trả kinh phí tạm cư hoặc người được tái định cư tại chỗ đã được bố trí tạm cư, chi trả kinh phí tạm cư.*”.

15. Sửa đổi, bổ sung Điều 83 như sau:

“Điều 83. Thẩm quyền thu hồi đất và xử lý trường hợp thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản công

1. *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật này mà thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 81 và Điều 82 của Luật này.*

2. *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này.*

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

16. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 84 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 và khoản 3 như sau:

“2. Trường hợp phải thu hồi đất để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thu hồi đất sau khi có ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất và phải được cập nhật khi rà soát, điều chỉnh quy hoạch theo quy định pháp luật sau khi thực hiện.

3. Trường hợp phải thu hồi đất quốc phòng, đất an ninh, tài sản gắn liền với đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhưng diện tích đất dự kiến thu hồi chưa được xác định trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất chuyển giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi, lấy ý kiến Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với đất an ninh. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thu hồi đất sau khi có ý kiến đồng ý của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với đất an ninh và phải được cập nhật khi rà soát, điều chỉnh quy hoạch theo quy định pháp luật.”

b) Bổ sung khoản 3a sau khoản 3 như sau:

“3a. Đối với những dự án đã được chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư hoặc quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật về đầu tư phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành mà phải thu hồi đất quốc phòng, đất an ninh, tài sản gắn liền với đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhưng diện tích đất dự kiến thu hồi chưa được xác định trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất chuyển giao cho địa phương thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi lấy ý kiến Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với đất an ninh. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thu hồi đất sau khi có ý kiến đồng ý của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với đất an ninh;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi chịu trách nhiệm cập nhật khi rà soát, điều chỉnh quy hoạch theo quy định pháp luật.”.

17. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3, tên, điểm b khoản 5 và bổ sung khoản 10 Điều 87 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 như sau:

“a) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời hạn **10** ngày. Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không tham gia họp trực tiếp có lý do chính đáng thì gửi ý kiến bằng văn bản.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Trong thời hạn **30** ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư; hoàn chỉnh phương

án trình cơ quan có thẩm quyền;”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau:

“5. *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành quyết định thu hồi đất trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày đáp ứng một trong các điều kiện sau:*

b) *Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ đã được bố trí tạm cư hoặc nhận kinh phí tạm cư;”.*

d) Bổ sung khoản 10 như sau:

“10. *Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đồng ý thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi quyết định thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.*

Trường hợp thu hồi đất ở mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được bố trí tạm cư hoặc chi trả kinh phí tạm cư đồng ý thu hồi đất trước khi hoàn thành bố trí tái định cư thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi quyết định thu hồi đất trước khi hoàn thành bố trí tái định cư.”

18. Sửa đổi, bổ sung tên khoản 2 và khoản 6 Điều 91 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo *loại đất thu hồi* tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng đã đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Đối với người có đất 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 thu hồi hoặc bằng nhà ở.”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 6 như sau:

“6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư để bảo đảm chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi. Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất *trừ trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 87 của Luật này.*”.

19. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 92 như sau:

“1. Đối với dự án đầu tư do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư phải thu hồi đất mà làm 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 và cần có chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.”

20. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 101 như sau:

“4. Trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.”

21. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 102 như sau:

“1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất 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 theo quy định của pháp luật có liên quan.

Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế.

Chủ sở hữu nhà ở, công trình được sử dụng các nguyên vật liệu còn lại của nhà ở, công trình.”.

22. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 và khoản 6 Điều 103 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây.

Đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà đang trong thời kỳ thu hoạch thì mức bồi thường được tính bằng sản lượng vườn cây còn chưa thu hoạch tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch và đơn giá bồi thường hoặc tính bằng giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây;”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 6 như sau:

“6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi theo quy trình sản xuất do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoặc do địa phương ban hành theo quy định của pháp luật; đối với cây trồng, vật nuôi chưa có quy trình sản xuất thì căn cứ vào tình hình thực tế địa phương để ban hành đơn giá bồi thường; đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.”

23. Sửa đổi, bổ sung các khoản 3, 4 và 5 Điều 116 như sau:

“3. Căn cứ giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển

mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này là một trong các điều kiện sau:

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã đối với trường hợp phải lập quy hoạch sử dụng đất; kế hoạch sử dụng đất cấp xã đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất;

b) Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp dự án đầu tư có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì việc giao đất, cho thuê đất thực hiện theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5. Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân trong khu dân cư hiện hữu là quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”

24. Sửa đổi, bổ sung Điều 120 như sau:

“Điều 120. Cho thuê đất

1. Nhà nước cho thuê đất đối với các trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 118 và Điều 119 của Luật này. Người sử dụng đất được quyền lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

2. Đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, nhưng không có quyền chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất

3. Việc cho thuê đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại các điều 124, 125 và 126 của Luật này.”.

25. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 121 như sau:

“a) Chuyển đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp;”.

26. Sửa đổi, bổ sung Điều 122 như sau:

“Điều 122. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục

đích sử dụng đất

1. 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) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

2. Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch *được phê duyệt theo pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn*, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này;

c) Có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư.”

27. Sửa đổi, bổ sung Điều 123 như sau:

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

1. *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao trong các trường hợp sau đây:*

a) Đối với dự án sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà không thuộc trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng, tiền thuê đất trong cả thời gian thuê đất;

b) Đối với dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có hình

thức thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh, gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và các trường hợp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này.

4. Cơ quan nhà nước, *người* có thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này không được phân cấp, không được ủy quyền.”

28. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, 3 và 5 Điều 124 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“1. Giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 118 của Luật này, giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 mà được miễn tiền sử dụng đất, cho thuê đất quy định tại Điều 120 mà được miễn tiền thuê đất.”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở;

b) Giao đất ở cho cá nhân là giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Giao đất ở cho cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

d) Cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường

theo quy định của pháp luật; hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng;

d) Cho thuê đất đối với cá nhân có nhu cầu sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 176 của Luật này; cho thuê đất đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số theo quy định tại điểm d khoản 2 và điểm b khoản 3 Điều 16 của Luật này;

e) Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức thuê đất;

g) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc;

h) Cho thuê đất đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh;

i) Cho thuê đất sử dụng vào mục đích hoạt động khoáng sản đối với trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép;

k) Giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài do được bồi thường bằng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan, do được hỗ trợ tái định cư theo quy định của Luật này;

l) Giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất bị thu hồi đất sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này mà tại thời điểm thu hồi đất còn thời hạn sử dụng đất và người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất tại vị trí khác để tiếp tục sản xuất, kinh doanh;

m) Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo quy định của Chính phủ;

n) Giao đất, cho thuê đất theo quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại về đất đai của cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành;

o) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất khi đáp ứng một trong các điều kiện sau đây:

Thuộc dự án sử dụng đất vào mục đích công cộng quy định tại điểm e khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai có mục đích kinh doanh mà không thuộc các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 124 Luật Đất đai;

Thuộc dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản 31 và khoản 33 Điều 79 Luật Đất đai mà không thuộc

trường hợp lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu và không phụ thuộc vào nguồn vốn đầu tư;

Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý;

Thuộc trường hợp khác không quy định tại Điều 125 và Điều 126 Luật Đất đai.”.

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 5 như sau:

“5. Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật này mà không sử dụng vốn quy định tại khoản 2 Điều này mà đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.”.

29. Bổ sung điểm c vào khoản 4 Điều 125 như sau:

“c) Điều kiện khác theo quy định của Chính phủ.”

30. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản Điều 126 như sau:

a) Bổ sung điểm c vào khoản 1 như sau:

“c) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý.”

b) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 3 như sau:

“b) Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn.”.

31. Sửa đổi, bổ sung các khoản 1, 3 và 6 Điều 127 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“1. Việc sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Các trường hợp thực hiện dự án không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này;

b) Các trường hợp không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này mà nhà đầu tư lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất.”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội

thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm:

- a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt và công bố;
- b) Chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật này;
- c) *Có văn bản chấp thuận của cơ quan, người có thẩm quyền về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.*”.
- c) Sửa đổi, bổ sung khoản 6 như sau:

“6. Người đang có quyền sử dụng đất có đề xuất dự án đầu tư nếu thuộc trường hợp quy định tại Điều 79 của Luật này nhưng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà Nhà nước không thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này.”.

32. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 133 như sau:

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

“a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; chuyển nhượng dự án có sử dụng đất; *chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về địa chất và khoáng sản;*”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại khoản 1 Điều này được cơ quan có thẩm quyền xác nhận trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu, *trừ trường hợp đăng ký biến động quy định tại điểm p khoản 1 Điều này thì được cập nhật biến động vào cơ sở dữ liệu đất đai hoặc vào Sổ địa chính đối với nơi chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.*”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, i, k, l, m và q khoản 1 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền, *trừ trường hợp thực hiện các giao dịch theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản thì thời hạn đăng ký biến động thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.*”.

Trường hợp thi hành án thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày bàn giao tài sản thi hành án, tài sản bán đấu giá; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.”.

33. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 136 như sau:

“1. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với các trường hợp đăng ký lần đầu mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trường hợp quy định tại điểm b khoản 7 Điều 219 của Luật này được quy định như sau:

a) *Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các khoản 1, 2, 5 và 7 Điều 4 của Luật này mà không thuộc điểm b khoản này, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;*

b) *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 4 của Luật này và các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 5 và 7 Điều 4 được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức quy định tại Điều 118, khoản 3 Điều 120 hoặc Điều 119 và khoản 2 Điều 120 mà được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê.”.*

34. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 Điều 139 như sau:

“a) Trường hợp người đang sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trường hợp đang sử dụng đất ổn định vào mục đích đất nông nghiệp thì không phải xem xét sự phù hợp với quy hoạch theo quy định tại khoản này;”

35. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 142 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung tên và điểm a khoản 2 như sau

“2. Trên cơ sở báo cáo hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và xử lý theo quy định sau đây:

a) *Quyết định hình thức sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp sử dụng đất theo*

hình thức quy định tại Điều 118, khoản 3 Điều 120 hoặc Điều 119 và khoản 2 Điều 120 của Luật này mà được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê quy định.

Đối với các trường hợp quy định Điều 119 và khoản 2 Điều 120 của Luật này mà không được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê thì chuyển hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hình thức sử dụng đất; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;”.

b) Sửa đổi, bổ sung điểm c và điểm d khoản 2 như sau:

“c) Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do bị lấn, bị chiếm; diện tích đất đã cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật; diện tích đất không được sử dụng đã quá 12 tháng hoặc tiến độ sử dụng chậm đã quá 24 tháng thì báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi theo quy định của pháp luật;”.

d) Diện tích đất của tổ chức đã bố trí cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì nhận bàn giao để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật; người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;”.

36. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 và khoản 3 Điều 148 như sau:

“2. Hộ gia đình, cá nhân có nhà ở mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, nhà ở có trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 hoặc từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau nhưng không phải xin phép xây dựng thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân có nhà ở không thuộc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này hoặc có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà hiện trạng nhà ở không phù hợp với giấy tờ đó thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; hộ gia đình, cá nhân chịu trách

nhiệm về an toàn công trình.”.

37. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 và khoản 3 Điều 149 như sau:

“2. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sở hữu công trình xây dựng mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, công trình xây dựng có trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 hoặc từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau nhưng không phải xin phép xây dựng thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sở hữu công trình xây dựng không thuộc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này hoặc có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà hiện trạng công trình không phù hợp với giấy tờ đó thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; hộ gia đình, cá nhân chịu trách nhiệm về an toàn công trình.”

38. Sửa đổi, bổ sung Điều 155 như sau:

“Điều 155. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bao gồm:

a) Diện tích đất được giao đất, thuê đất;

b) Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất;

c) Giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá;

d) Tỷ lệ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất, mục đích sử dụng đất;

đ) Hình thức sử dụng đất;

e) Hệ số khấu trừ về chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có);

g) Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Diện tích đất thu hồi;

b) Thời hạn sử dụng đất;

c) Giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất;

d) Mục đích, hình thức sử dụng đất.

3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 của Luật này;

b) Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, là thời điểm người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc người đại diện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của pháp luật;

c) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất;

d) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng mà phải xác định lại giá đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết;

đ) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thời điểm xác định giá khởi điểm là thời điểm cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì thời điểm xác định giá đất là thời điểm cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

39. Sửa đổi, bổ sung Điều 157 như sau:

ASửa đổi, bổ sung Điều 157 như sau:

1. Nhà nước miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp sau đây:

a) Bổ sung điểm m khoản 1 như sau:

“m) Sử dụng đất để xây dựng các công trình sự nghiệp văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục vào đào tạo, thể dục, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, khí tượng thủy văn, ngoại giao, chuyển đổi số.

a) Bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, *trừ trường hợp chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm.*”

40. Sửa đổi, bổ sung Điều 158 như sau:

“Điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất

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

a) *Bảo đảm vai trò đại diện chủ sở hữu và quyền quyết định của Nhà nước về giá đất;*

b) *Kết quả xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất là tài liệu để Nhà nước tham khảo khi quyết định giá đất;*

c) Tuân thủ đúng trình tự, thủ tục định giá đất;

d) *Bảo đảm phù hợp với yêu cầu quản lý nhà nước và tình hình thực tế của địa phương.*

2. Căn cứ định giá đất bao gồm:

a) Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

b) Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;

c) Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất;

d) Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;

đ) Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất.

3. Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Giá đất được ghi trong *hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;*

c) Giá đất thu thập qua *điều tra, khảo sát;*

d) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.

4. Thông tin giá đất đầu vào quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều này là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm *phê duyệt dự án xây dựng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất trở về trước.*

5. *Chính phủ quy định chi tiết các phương pháp định giá đất.”*

41. Sửa đổi, bổ sung Điều 159 như sau:

Phương án 1:

‘Điều 159. Bảng giá đất

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

a) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất;

c) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất;

d) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa;

đ) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật này mà được miễn, giảm toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

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

g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;

h) Tính thuế sử dụng đất;

i) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

k) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

l) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

m) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

l) Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

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

3. Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất định kỳ 05 năm một lần và công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

Trường hợp cần thiết phải bổ sung bảng giá đất trong năm thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

Phương án 2:

“Điều 159. Bảng giá đất

1. *Bảng giá đất được áp dụng để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, tính thuế, phí liên quan đến việc sử dụng đất, thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.*

2. *Chính phủ quy định chi tiết các trường hợp áp dụng bảng giá đất.”*

42. Sửa đổi, bổ sung Điều 160 như sau:

“Điều 160. Hệ số điều chỉnh giá đất

1. *Hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng, giảm của các khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất, được áp dụng cho các trường hợp áp dụng bảng giá đất nhằm điều chỉnh giá đất trong bảng giá đất theo từng năm và được sửa đổi, bổ sung hàng năm*

2. *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm, bắt đầu từ năm tiếp theo của kỳ 05 năm áp dụng bảng giá đất,.*

3. *Chính phủ quy định chi tiết việc xây dựng, ban hành hệ số điều chỉnh giá đất.”*

43. Sửa đổi, bổ sung Điều 161 như sau:

“Điều 161. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất, *hệ số điều chỉnh giá đất* bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Thủ trưởng cơ quan tài chính cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là thủ trưởng các cơ quan chuyên môn cấp tỉnh; các Chủ tịch Ủy ban nhân dân *cấp xã*; đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức tư vấn xác định giá đất và chuyên gia.

2. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, *hệ số điều chỉnh giá đất*, quyết định thành lập Tổ giúp việc cho Hội đồng và được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định bảng giá đất, *hệ số điều chỉnh giá đất*.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

44. Sửa đổi, bổ sung điểm h khoản 2 Điều 162 như sau:

“h) Có trách nhiệm thực hiện tư vấn xác định, thẩm định bảng giá đất, *hệ số điều chỉnh giá đất*; cử đại diện tham gia Hội đồng thẩm định bảng giá đất, *hệ số điều chỉnh giá đất*, khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;”

45. Sửa đổi, bổ sung Điều 168 như sau:

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

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

2. Ngân sách trung ương bảo đảm cho các hoạt động *của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại trung ương*.

3. Ngân sách địa phương bảo đảm cho các hoạt động *của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại địa phương*.

4. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia, cung cấp dịch vụ *để xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật*.”.

46. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 và điểm b khoản 3 Điều 170 như sau:

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

“1. Bộ *Nông nghiệp* và Môi trường có trách nhiệm sau đây:

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

b) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 3 như sau:

“b) Tổ chức *xây dựng*, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp và khai thác *Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại địa phương*;”

47. Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 1, tên và điểm e khoản 2 Điều 181 như sau:

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

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

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

b) Sửa đổi, bổ sung tên và điểm e khoản 2 như sau:

“2. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức quản lý, sử dụng quỹ đất do các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương như sau:

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

48. Sửa đổi, bổ sung Điều 182 như sau:

“Điều 182. Đất trồng lúa

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

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

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

49. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 188 như sau:

“2. Đối với đất có mặt nước là hồ, đầm thuộc địa bàn nhiều xã, phường, đặc khu thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp *tỉnh* quyết định.”

50. Sửa đổi, bổ sung Điều 190 như sau:

“Điều 190. Hoạt động lấn biển

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ~~b) Di sản thiên nhiên theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;~~
- ~~e) Vườn quốc gia, khu dự trữ thiên nhiên, khu bảo tồn loài – sinh cảnh, khu bảo vệ cảnh quan, vùng đất ngập nước quan trọng đã được công bố theo quy định của pháp luật về đa dạng sinh học, pháp luật về lâm nghiệp;~~
- ~~d) Khu bảo tồn biển, khu bảo vệ nguồn lợi thủy sản, cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá theo quy định của pháp luật về thủy sản;~~
- ~~đ) Khu vực cảng biển, vùng nước trước cầu cảng, vùng quay trở tàu, khu neo đậu, khu chuyên tải, khu tránh bão, vùng đón trả hoa tiêu, vùng kiểm dịch, luồng hàng hải, vùng nước để xây công trình phụ trợ khác theo quy định của pháp luật về hàng hải;~~
- ~~e) Cửa sông và các khu vực đã được quy hoạch, sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.~~

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

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

- a) Bộ Tài nguyên và Môi trường giúp Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về hoạt động lấn biển; thanh tra, kiểm tra hoạt động lấn biển và quản lý khu vực lấn biển theo quy định của pháp luật;
- b) Bộ, cơ quan ngang Bộ, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm quản lý, kiểm tra hoạt động lấn biển; ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và định mức kinh tế - kỹ thuật liên quan đến hoạt động lấn biển;
- c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý, giao đất, cho thuê đất để lấn biển, thanh tra, kiểm tra hoạt động lấn biển và quản lý, sử dụng khu vực lấn biển trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

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

65. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

51. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 202 như sau:

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

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

52. Sửa đổi, bổ sung Điều 220 như sau:

“Điều 220. Tách thửa đất, hợp thửa đất

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

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

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

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

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

d) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; ~~bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý.~~ Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.

đ) Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa, trừ trường hợp bản án, quyết định của Tòa án có trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 .

e) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất không áp dụng đối với dự án bất động sản đã có quy hoạch chi tiết.

2. Trường hợp hợp thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định

tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất, trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau *hoặc* hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở *hoặc hợp các thửa đất nông nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này của hộ gia đình, cá nhân với nhau*;

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

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

53. Sửa đổi khoản 4 Điều 228 như sau:

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

54. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 5 Điều 229 như sau:

“c) Ủy ban nhân dân cấp xã ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích.”.

55. Sửa đổi, bổ sung Điều 234 như sau:

“Điều 234. Kiểm tra chuyên ngành đất đai, kiểm toán đất đai như sau:

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

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

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

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

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chịu trách nhiệm tổ chức kiểm tra chuyên ngành đất đai *trên địa bàn xã*.

3. Nội dung kiểm tra về đất đai bao gồm:

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

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

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

4. Kiểm tra chuyên ngành đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

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

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

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

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

56. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 235 như sau:

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

57. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 236 như sau:

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

a) Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, *tổ chức sử dụng đất được nhà nước giao đất, cho thuê thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã mà hoà giải không thành với nhau* thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ~~huyện~~ giải quyết. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ~~huyện~~ mà các bên tranh chấp không khởi kiện hoặc ~~khởi kiện theo quy định tại điểm này~~ thì quyết định giải

quyết tranh chấp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ~~huyện~~ có hiệu lực thi hành.

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

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

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

58. Bổ sung khoản 5 vào Điều 252 như sau:

“5. *Quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các luật khác có liên quan. Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Đất đai và luật khác, bao gồm cả trường hợp ban hành sau Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.*”.

59. Sửa đổi, bổ sung Điều 253 như sau:

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

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

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

Các đơn vị hành chính cấp tỉnh đã được sáp nhập được tiếp tục sử dụng

chỉ tiêu sử dụng đất theo các quy hoạch tỉnh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trước khi sáp nhập để thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai cho đến khi hoàn thành công tác rà soát, lập quy hoạch theo địa giới hành chính mới.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp xã để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.

3. Việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2030 khi thực hiện theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp theo quy định của Chính phủ.”.

60. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản Điều 254 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 như sau:

“a) Trường hợp chưa có quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định tại khoản 8 và khoản 9 Điều 81 của Luật này; trường hợp đã có quyết định gia hạn thì thực hiện theo quyết định gia hạn;”.

b) Bổ sung khoản 7 như sau:

“7. Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 mà đã lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu trước ngày 01 tháng 8 năm 2014 thì tiếp tục thực hiện thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.”.

61. Bổ sung khoản 5 Điều 256 như sau:

“5. Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thể hiện mục đích sử dụng đất để làm nhà ở, để ở hoặc thổ cư hoặc thổ tập trung hoặc ký hiệu “T”, “TC” hoặc “TTT” không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây thì toàn bộ diện tích thửa đất được xác định là đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất; phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi đã xác định diện tích đất ở quy định tại điểm này thì được xác định theo hiện trạng đang sử dụng đất, đối với diện tích đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống thì

được xác định là đất ở, diện tích có công trình sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì được xác định là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.”.

62. Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2, khoản 3 và bổ sung khoản 4 vào Điều 257 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 như sau:

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

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

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

c) Bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Đối với các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền chưa quy định tỷ lệ phần trăm theo quy định tại điểm d và điểm e khoản 1, điểm d khoản 2 Điều 155 Luật này thì tiếp tục xác định giá đất cụ thể để tính thu nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 cho đến khi cơ quan có thẩm quyền quy định tỷ lệ phần trăm, hệ số khấu trừ về chi phí xây dựng hạ tầng theo quy định tại điểm d và e khoản 1 Điều 155 Luật này theo quy định của Chính phủ.”

63. Bổ sung khoản 3 Điều 258 như sau:

“3. Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và ghi thời hạn sử dụng đất nông nghiệp lâu dài thì thời hạn sử dụng đất được xác định lại là 50 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận.”.

64. Bổ sung Điều 261 như sau:

“Điều 261. Quy định chuyển tiếp một số trường hợp khi thực hiện sắp xếp mô hình chính quyền địa phương hai cấp

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

hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này.

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

3. Đối với trường hợp đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 nhưng chưa ban hành quyết định thu hồi đất thì tiếp tục ban hành quyết định thu hồi đất theo trình tự, thủ tục của Luật Đất đai năm 2024.”.

65. Bổ sung các cụm từ sau đây:

a) Cụm từ “cấp tỉnh” vào sau cụm từ “Cơ quan có chức năng quản lý đất đai” tại khoản 2 Điều 130;

b) Cụm từ “, tiền thuê đất” vào sau cụm từ “tiền sử dụng đất” tại khoản 4 Điều 137;

c) Cụm từ “trường hợp đang sử dụng đất ổn định vào mục đích đất nông nghiệp thì không phải xem xét sự phù hợp với quy hoạch theo quy định tại khoản này” vào cuối điểm a khoản 3 Điều 139;

d) Cụm từ “và trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 139 của Luật Đất đai” vào cuối điểm b khoản 1 Điều 151;

đ) Cụm từ “Chủ tịch” vào trước cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất” tại khoản 4 Điều 155;

e) Cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh” tại đầu điểm a, điểm b khoản 1 Điều 181; cụm từ “Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh” tại đầu điểm c khoản 1 Điều 181.

66. Thay thế các cụm từ sau đây:

a) Cụm từ “cấp huyện” bằng cụm từ “cấp xã” tại khoản 3 Điều 22, khoản 6 và khoản 7 Điều 45, khoản 1 và khoản 5 Điều 49, khoản 3 Điều 60, điểm c khoản 1 và khoản 3 Điều 61, khoản 3 Điều 62, điểm c khoản 2 Điều 65, khoản 3 Điều 69, điểm a khoản 2 và khoản 3 Điều 70, điểm d khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 71, khoản 4 Điều 72, khoản 2 Điều 74, khoản 2 và điểm c khoản 3 Điều 75, khoản 1 Điều 77, khoản 2 Điều 83, khoản 1, điểm c khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 86, các điểm b và đ khoản 2, điểm b khoản 7 Điều 87, khoản 3 Điều 88, khoản 3, điểm a, điểm d khoản 4, điểm a và b khoản 5 Điều 89, khoản 3, khoản 5 và điểm d khoản 7 Điều 90, khoản 6 Điều 91, điểm b và điểm c khoản 4 Điều 109, khoản 1 và điểm c khoản 3 Điều 110, khoản 1 và khoản 3 Điều 111, khoản 5 Điều 116, khoản 2 Điều 123, khoản 5 Điều 125, điểm a khoản 3 Điều

127, điểm b khoản 2 Điều 160, các khoản 1, 3, 4 và 6 Điều 161, điểm a khoản 1 Điều 175, điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 181, điểm c khoản 2 Điều 190, điểm a khoản 2 và khoản 4 Điều 191, điểm b khoản 3, khoản 7 Điều 219, điểm b khoản 4 Điều 232, điểm c khoản 3 Điều 234, điểm a khoản 3, khoản 4 và khoản 7 Điều 236, khoản 2 Điều 241, khoản 3 Điều 243, các khoản 1, 2, 4 và điểm b khoản 6 Điều 248.

b) Cụm từ “kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện” bằng cụm từ “kế hoạch sử dụng đất cấp xã” tại điểm c khoản 1 Điều 61, khoản 3 Điều 69, khoản 3 Điều 70, khoản 4 Điều 72, khoản 2 Điều 74, khoản 2 và điểm c khoản 3 Điều 75, các khoản 4, 6 và 10 Điều 76, điểm c khoản 4 Điều 109, điểm a khoản 3 Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 125 và khoản 2 Điều 248;

c) Cụm từ “Chủ tịch” vào trước cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền” tại khoản 2 Điều 85, điểm a khoản 2, điểm b và c khoản 3, khoản 5, điểm b khoản 6 Điều 87; khoản 7 Điều 91; khoản 4 Điều 155;

d) Cụm từ “Chủ tịch” vào trước cụm từ “Ủy ban nhân dân” tại khoản 6 và khoản 7 Điều 45; điểm b khoản 5 Điều 89; khoản 3 Điều 111; khoản 2 Điều 123; điểm b khoản 1 Điều 136; điểm b khoản 2 Điều 160, khoản 3 Điều 161; điểm b khoản 2 Điều 178; khoản 2 Điều 188; điểm b khoản 3 Điều 219;

đ) Cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn” thành cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại điểm d khoản 1, điểm d khoản 2, điểm d khoản 3 Điều 138, khoản 2 và khoản 3 Điều 140 và điểm c khoản 4 Điều 141;

e) Cụm từ “thị trấn” thành cụm từ “đặc khu” tại khoản 2 Điều 6, điểm a khoản 3 Điều 70, điểm c khoản 3 Điều 75, khoản 1 Điều 135, các khoản 2, 4, 6 Điều 176, khoản 2 và khoản 4 Điều 179, khoản 2 Điều 188, điểm i khoản 1 Điều 217;

g) Cụm từ “quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn” bằng cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” tại các Điều 138, 139, 140 và 141.

h) Cụm từ “Công chức làm công tác địa chính” bằng cụm từ “Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã” tại khoản 5 Điều 22;

i) Cụm từ “liên huyện” bằng cụm từ “liên xã” tại khoản 23 Điều 79;

k) Cụm từ “Công chức làm nhiệm vụ địa chính cấp xã” bằng cụm từ “Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã” tại khoản 4 Điều 130.

l) Cụm từ “được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993” thành “, đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993” tại khoản 4 Điều 138.

m) Cụm từ “Cơ quan có thẩm quyền” thành cụm từ “Cơ quan, người có thẩm quyền” tại khoản 7 Điều 141;

n) Cụm từ “cấp tỉnh” bằng cụm từ “cấp xã” tại khoản 2 Điều 108, khoản 1 Điều 142, khoản 1 và khoản 2 Điều 145.

o) Cụm từ “cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã” vào trước cụm từ “được thuê tổ chức tư vấn” tại khoản 3 Điều 160;

p) Cụm từ “chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai” vào trước cụm từ “lập phương án giao đất” tại điểm b khoản 2 Điều 178;

q) Cụm từ “1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sau đây:” bằng cụm từ “1. Cơ quan, người có thẩm quyền có trách nhiệm thực hiện theo quy định sau đây:” tại tên khoản 1 Điều 181; cụm từ “, thu hồi phần diện tích đất giữ lại” bằng cụm từ “; chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi phần diện tích đất giữ lại” tại điểm đ khoản 1 Điều 181; cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp huyện” bằng cụm từ “Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã” tại khoản 2 Điều 181.

r) Cụm từ “quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương” thành cụm từ “xã, phường, đặc khu” tại điểm a khoản 2 Điều 191;

s) Cụm từ “Công chức làm nhiệm vụ địa chính” bằng cụm từ “Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã” tại khoản 4 Điều 130; cụm từ “công chức làm công tác địa chính” bằng cụm từ “cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã” tại điểm b khoản 2 Điều 235;

t) Cụm từ “trên trực tiếp” bằng từ “tỉnh” tại khoản 2 Điều 59;

u) Cụm từ “Tài nguyên” bằng từ “Nông nghiệp”.

67. Bỏ các cụm từ sau đây:

a) Cụm từ “cấp huyện, ” tại khoản 3 Điều 7, khoản 1 và khoản 5 Điều 49, khoản 1 Điều 57, khoản 3 Điều 58, điểm a khoản 3 Điều 67, khoản 2 Điều 161, khoản 2 Điều 221, khoản 3 Điều 225, khoản 5 Điều 245; cụm từ “, cấp huyện” tại khoản 2 Điều 59;

b) Cụm từ “, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã” tại khoản 2 Điều 7;

- c) Cụm từ “, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện về” tại khoản 7 Điều 16;
- d) Cụm từ “Ở đơn vị hành chính cấp huyện không thành lập đơn vị hành chính cấp xã thì Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp xã quy định của Luật này” tại khoản 5 Điều 21;
- đ) Cụm từ “và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã” tại tên Điều 22; cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp xã có công chức làm công tác địa chính theo quy định của Luật Cán bộ, công chức.” tại khoản 5 Điều 22;
- e) Cụm từ “; nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã thì được lập theo đơn vị hành chính cấp huyện” tại khoản 1 Điều 50.
- g) Cụm từ “quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định được nội dung sử dụng đất đến cấp xã;” tại khoản 4 Điều 60;
- h) Cụm từ “kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được lập hằng năm” tại khoản 4 Điều 62;
- i) Cụm từ “Trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện” tại khoản 5 Điều 72;
- k) Cụm từ “, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi” tại điểm c khoản 2 Điều 86;
- l) Cụm từ “thanh tra” và cụm từ “; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi” tại điểm a khoản 4 Điều 89;
- m) Cụm từ “thị trấn thuộc” tại điểm d khoản 3 Điều 124;
- n) Cụm từ “hoặc theo đơn vị hành chính cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã” tại khoản 1 Điều 3 và khoản 1 Điều 128;
- o) Cụm từ “, ký hợp đồng thuê đất” tại khoản 3 Điều 135.
- p) Cụm từ “nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận” tại điểm d khoản 1 Điều 137; cụm từ “được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là” tại khoản 7 Điều 137; cụm từ “có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất” tại khoản 9 Điều 137;
- q) Cụm từ “được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận” tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 138 và các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 140;
- r) Cụm từ “hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã” tại điểm b khoản 1 Điều 157;
- s) Cụm từ “; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất” tại khoản 3 Điều 161;
- t) Cụm từ “đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện” tại điểm b khoản 2 Điều 178;

u) Cụm từ “thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa bàn nhiều huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương” tại khoản 2 Điều 188;

v) Cụm từ “Đại diện cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã” tại khoản 3 Điều 241;

x) Cụm từ “Công chức làm công tác địa chính cấp xã;” tại khoản 1 Điều 242.

68. Bãi bỏ các điều, khoản, điểm sau đây: khoản 43 Điều 1; khoản 4 Điều 69; khoản 5 Điều 72, khoản 7 và khoản 8 Điều 76, điểm b khoản 3 Điều 110, điểm b, d khoản 1 Điều 160, điểm c khoản 5 Điều 229, điểm c khoản 4 Điều 232, khoản 5 Điều 235, điểm a và b khoản 1 Điều 241, điểm a khoản 1 Điều 242.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Luật này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày tháng năm 2025.