

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /2019/NĐ-CP
DỰ THẢO

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

NGHỊ ĐỊNH

SỬA ĐỔI, BỒ SUNG MỘT SỐ NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường,

*Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật
Đất đai.*

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

“Điều 5. Thực hiện dịch vụ trong lĩnh vực đất đai

1. Văn phòng đăng ký đất đai:

a) Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai có chức năng thực hiện đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp được ủy quyền theo quy định; xây dựng, quản lý, cập nhật, đo đạc, chỉnh lý thông tin đất đai; cung cấp thông tin đất đai và thông tin về thị trường quyền sử dụng đất và cung cấp thông tin khác về đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu; tư vấn pháp lý trong việc lập hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực hiện các dịch vụ khác trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật;

b) Văn phòng đăng ký đất đai có chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Kinh phí hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

2. Tổ chức phát triển quỹ đất:

“a) Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công được thành lập theo quy định của pháp luật về thành lập, tổ chức lại, giải thể đơn vị sự nghiệp công lập; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lại Tổ chức phát triển quỹ đất các cấp theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Tổ chức phát triển quỹ đất cấp có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; đầu tư kết cấu hạ tầng; thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng của Nhà nước; được thuê đất của người sử dụng đất, cho nhà đầu tư thuê lại đất; thực hiện, tư vấn về tập trung, tích tụ đất đai; xây dựng bảng giá đất và xác định giá đất cụ thể; tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện các dịch vụ khác theo định của pháp luật.

b) Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện theo quy định của pháp luật về tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập và pháp luật khác có liên quan”.

3. Các hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai, bao gồm:

a) Điều tra, đánh giá đất đai; cải tạo đất;

b) Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Đo đạc, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) Tư vấn xác định giá đất;

đ) Đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

g) Cung cấp thông tin đất đai;

h) Tư vấn pháp lý trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; lập hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính quy định cụ thể về cơ cấu tổ chức, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai, Tổ chức phát triển quỹ đất.

5. Văn phòng đăng ký đất đai và Tổ chức phát triển quỹ đất phải được thành lập hoặc tổ chức lại trước ngày 31 tháng 12 năm 2020. Trong thời gian chưa thành lập hoặc tổ chức lại các tổ chức theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Trung tâm phát triển quỹ đất đã thành lập được tiếp tục hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ đã được giao.

2. Bổ sung Khoản 5 Điều 6 như sau:

“5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường tình hình quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất theo định kỳ hàng năm hoặc những vướng mắc vượt thẩm quyền xử lý trong quá trình quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất”.

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 7 như sau:

Điều 7. Lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Trách nhiệm xác định nhu cầu sử dụng đất trong việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia được quy định như sau:

- a) Các Bộ, ngành xác định nhu cầu sử dụng đất và đề xuất các dự án của ngành, lĩnh vực phụ trách theo từng đơn vị hành chính cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định nhu cầu sử dụng đất của địa phương;
- b) Các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi nhu cầu sử dụng đất về Bộ Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất;
- c) Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất và dự kiến phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia đến từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính cấp tỉnh.

2. Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:

Trách nhiệm xác định nhu cầu sử dụng đất trong việc lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:

- a) Các sở, ngành xác định nhu cầu sử dụng đất và đề xuất các dự án sử dụng đất thuộc chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo từng đơn vị hành chính cấp huyện; Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định nhu cầu sử dụng đất của địa phương.
- b) Các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi nhu cầu sử dụng đất về Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất.
- c) Sở Tài nguyên và Môi trường dự kiến phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia và xác định danh mục các dự án trong kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất và dự kiến phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện:

a) Trách nhiệm xác định nhu cầu sử dụng đất trong việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện:

Các phòng, ban cấp huyện xác định nhu cầu sử dụng đất và đề xuất các dự án sử dụng đất thuộc danh mục chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện theo từng đơn vị hành chính cấp xã; Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) xác định nhu cầu sử dụng đất của địa phương.

Các phòng, ban cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã gửi nhu cầu sử dụng đất về Phòng Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất.

Phòng Tài nguyên và Môi trường xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh và các dự án trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã phân bổ cho cấp huyện đến từng đơn vị hành chính cấp xã; tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất và dự kiến phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng.

Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do quy hoạch tỉnh phân bổ cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp huyện, cấp xã xác định. Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp huyện, cấp xã xác định gồm đất nông nghiệp khác; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất phát triển hạ tầng cấp huyện, cấp xã; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất tín ngưỡng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác.

Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng gồm khu vực chuyên trồng lúa nước; khu vực chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm; khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất; khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu đô thị - thương mại - dịch vụ; khu du lịch; khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn.

c) **Trong trường hợp cần thiết mà phải điều chỉnh về quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình 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 cấp huyện thì Phòng Tài nguyên và Môi trường tổng hợp nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trình Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường. Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận cho phép để thực hiện và cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện của năm tiếp theo.**

Trường hợp có bổ sung dự án, công trình mà phải thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai thì phải được Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thông qua trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận cho phép để thực hiện và cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện của năm tiếp theo.

4. Trong quá trình tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định vị trí, diện tích các loại đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh quy định tại Điều 61 của Luật Đất đai tại địa phương.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về trình tự, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia; lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 8 như sau:

“Điều 8. Lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất

1. Hồ sơ lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm:

a) Báo cáo tóm tắt quy hoạch sử dụng đất, trong đó có các chỉ tiêu sử dụng đất *địa điểm, diện tích khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất* trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

b) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

2. Báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân về quy hoạch sử dụng đất được công khai trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 9 như sau:

“Điều 9. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

c) Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng thẩm định 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 khu vực chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, *đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên và các khu vực khác nếu cần thiết*;

d) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

đ) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

e) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất gửi đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

g) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

2. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:

a) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch tỉnh;

b) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội: Đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường sinh thái, đảm bảo quốc phòng, an ninh; khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phục vụ phát triển các ngành, lĩnh vực.

c) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước; hiệu quả (kinh tế, xã hội, môi trường) của các công trình, dự án đã thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước.

d) Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất: tính phù hợp của các giải pháp với tình hình thực tế của địa phương; nguồn lực và khả năng huy động vốn để thực hiện kế hoạch.

3. Trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện:

- a) Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;
- b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;
- c) Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, 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 khu vực chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;
- d) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;
- đ) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng để thẩm định quy hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp huyện;
- e) Ủy ban nhân dân cấp huyện hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch sử dụng đất; trình Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua; gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường để trình phê duyệt;
- g) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

4. *Trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt và nội dung thẩm định điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thực hiện theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này; trình tự thủ tục, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng cấp huyện thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều này.*

5. *Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh chỉ được thực hiện khi có một trong các căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 46 Luật Đất đai (được sửa đổi bổ sung tại Khoản 1 Điều 6 Luật số 35/2018/QH14) và phải đảm bảo các nguyên tắc sau:*

- a) Không làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia đã phân bổ cho cấp tỉnh;
- b) Không làm thay đổi tính chất của các chỉ tiêu sử dụng đất theo chức năng trong quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt.
- c) Đối với các công trình, dự án điều chỉnh bổ sung phải đảm bảo đủ điều kiện về nguồn lực để thực hiện.

6. Trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện:

- a) Quý III hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của năm sau đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;
- b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đến các thành viên của Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;
- c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

d) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian lấy ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng để thẩm định kế hoạch sử dụng đất; gửi thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp huyện để hoàn chỉnh hồ sơ;

d) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại Khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua đồng thời với quyết định mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng tại kỳ họp cuối năm của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

e) Căn cứ vào hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được hoàn thiện và nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để phê duyệt xong trước ngày 31 tháng 12.

6. Trình tự thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh:

a) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ đến các thành viên của Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến;

c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, các thành viên Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

d) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

d) *Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo kết quả thẩm định, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất và gửi hồ sơ đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;*

e) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; kế hoạch sử dụng đất an ninh.

6. Bổ sung Điều 9a và Điều 9b như sau:

“Điều 9a. Trách nhiệm tổ chức lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh

1. Cơ quan được giao lập quy hoạch tỉnh có trách nhiệm gửi các tài liệu, số liệu kết quả sau đây về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức xây dựng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh (sau đây gọi là phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh):

a) Báo cáo kết quả thu thập và xử lý tài liệu, số liệu; nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và của cấp huyện.

b) Kết quả phân tích, đánh giá, dự báo về các yếu tố, điều kiện phát triển đặc thù của địa phương.

c) Kết quả đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội, hiện trạng hệ thống đô thị và nông thôn.

d) Định hướng về quan điểm và mục tiêu phát triển tỉnh; phương hướng phát triển các ngành quan trọng trên địa bàn tỉnh.

đ) Phương án bố trí không gian các công trình, dự án quan trọng, các vùng bảo tồn đã được xác định ở quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch cấp vùng trên địa bàn tỉnh; dự thảo phương án kết nối hệ thống hạ tầng của tỉnh với hệ thống hạ tầng quốc gia và vùng; dự thảo phương án tổ chức không gian các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường ở cấp tỉnh, liên huyện.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thực hiện hoặc thuê tư vấn để xây dựng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh

a) Tổng hợp, phân tích, đánh giá nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và của UBND cấp huyện.

b) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước và tiềm năng đất đai.

c) Xây dựng định hướng sử dụng đất của tỉnh cho tầm nhìn 30 năm.

d) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất, bao gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh gồm: đất trồng cây lâu năm; đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối; đất ở tại nông thôn; đất ở tại đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; 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 gồm 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; cơ sở tôn giáo; đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

đ) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng gồm khu sản xuất nông nghiệp, khu lâm nghiệp, khu du lịch, khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, khu phát triển công nghiệp, khu đô thị, khu thương mại - dịch vụ, khu dân cư nông thôn.

d) Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất nêu tại điểm b mục này đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

đ) Xác định diện tích các loại đất cần thu hồi để thực hiện các công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 thực hiện trong thời kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

e) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

g) Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

h) Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết trình tự, nội dung lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh.

Điều 9b. Lấy ý kiến góp ý vào phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh trước khi tích hợp vào quy hoạch tỉnh

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi hồ sơ phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để lấy ý kiến góp ý trước khi tích hợp vào quy hoạch tỉnh;
2. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có văn bản góp ý kiến về phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trường hợp cần thiết, Bộ Tài nguyên và Môi trường có thể gửi văn bản xin ý kiến các chuyên gia, nhà khoa học và các Bộ, ngành liên quan góp ý vào phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh.

3. Nội dung văn bản góp ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường về phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh gồm:

- a) Cơ sở pháp lý của việc lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh;
- b) Sự phù hợp của phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh với nhiệm vụ lập quy hoạch đã được phê duyệt
- c) Mức độ phù hợp của phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh;
- d) Việc tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phân bổ trên địa bàn tỉnh.
- đ) Khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phục vụ phát triển các ngành, lĩnh vực trên địa bàn tỉnh."

7. Sửa đổi, bổ sung Điều 10 như sau:

“Điều 10. Điều kiện của tổ chức tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp được hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện khi có đủ các điều kiện sau:

- a) Có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
 - b) Có ít nhất 05 cá nhân đủ điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều này, trong đó *có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này*.
2. Cá nhân được hành nghề tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong tổ chức có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:
- a) Có một trong các bằng tốt nghiệp đại học, sau đại học chuyên ngành về quản lý đất đai, địa chính và các chuyên ngành khác có liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
 - b) Có thời gian công tác trong lĩnh vực quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch chuyên ngành khác *có liên quan đến đất đai* từ 24 tháng trở lên và *đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 01 quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cùng cấp* trở lên *quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần lập*.

3. Cá nhân là chủ nhiệm dự án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này và đã chủ trì lập ít nhất 01 quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cùng cấp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cùn lập hoặc đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 02 quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cùng cấp trở lên quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cùn lập.”

8. Sửa đổi, bổ sung Điều 11 như sau:

“Điều 11. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cấp huyện có trách nhiệm rà soát quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã xác định cụ thể diện tích, ranh giới đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, *đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên* ngoài thực địa.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm trước Thủ tướng Chính phủ về việc bảo vệ đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, *đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên* đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ về việc kiểm tra thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh và giám sát các địa phương, các Bộ, ngành trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Trường hợp đến thời điểm kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mà các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết và phù hợp với *chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương* thì được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo được phê duyệt nhưng trong thời hạn không quá 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất.

5. Trường hợp chấm dứt chủ trương đầu tư dự án thuộc trường hợp quy định tại Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 thì văn bản thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt bởi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) hết hiệu lực thực hiện kể từ ngày chấm dứt chủ trương đầu tư. Tên và diện tích dự án không còn hiệu lực thực hiện trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được phê duyệt.

Trường hợp chấm dứt chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp thì văn bản cho phép chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết hiệu lực thực hiện kể từ ngày chấm dứt chủ trương đầu tư.

Trường hợp chấm dứt chủ trương đầu tư dự án thuộc trường hợp quyết định chủ trương đầu tư thì văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất, văn bản thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi gộp ý ban hành quyết định chủ trương đầu tư hết hiệu lực thực hiện kể từ ngày chấm dứt chủ trương đầu tư.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương để chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, trong đó rà soát việc sử dụng đất tại vị trí đã chấm dứt chấm dứt chủ trương đầu tư dự án quy định tại Khoản 5 Điều này để đảm bảo hiệu quả sử dụng đất và không làm thất thu ngân sách.

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

“1. Dự án đầu tư có sử dụng đất phải áp dụng điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai gồm các dự án sản xuất, kinh doanh dưới đây:

- a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán, kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- b) Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- c) Dự án đầu tư vào lĩnh vực thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
- d) Các dự án khác về đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.”

10. Sửa đổi, bổ sung Khoản 3, 4, 5 và 6 Điều 16 như sau:

“3. Trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng, quyền sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì chỉ được thực hiện sau khi có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với hộ gia đình, cá nhân, văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với tổ chức kinh tế về việc chuyển mục đích sử dụng đất và điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với việc sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng có tài sản gắn liền với đất thì chủ đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và cho người mua tài sản thuê đất.

5. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng vào mục đích công ích hoặc có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất, giao đất để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó.

6. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật đất đai và đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất và không đủ điều kiện tách được thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư để thực hiện dự án.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương để chỉ đạo rà soát, xác định cụ thể quy mô dự án, địa điểm đầu tư và quyết định chấp thuận cho phép thực hiện theo phương thức quy định tại Điều 73 của Luật Đất đai. Đối với diện tích đất do Nhà nước quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích mà đủ điều kiện thực hiện dự án đầu tư độc lập thì Nhà nước thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

11. Bổ sung Điều 49a như sau:

“Điều 49a. Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa do Nhà nước trực tiếp quản lý cho người sử dụng đất liền kề

1. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất:

a) Ưu tiên sử dụng các thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa vào mục đích công cộng. Trường hợp không sử dụng được vào mục đích công cộng thì thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề.

b) Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa do Nhà nước trực tiếp quản lý cho người sử dụng đất liền được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân các cấp đã tổ chức rà soát, công bố công khai và lấy ý kiến của người dân nơi có đất về mục đích sử dụng và việc giao, cho thuê các thửa đất này.

c) Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa căn cứ vào đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất của người sử dụng liền kề và phải được thực hiện công khai, minh bạch và dân chủ.

d) Sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, người sử dụng đất liền kề phải thực hiện thủ tục hợp thửa đất theo quy định.

đ) Bảo đảm các quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự; tránh tranh chấp, khiếu kiện về đất đai.

2. Điều kiện giao đất, cho thuê đất:

a) Việc giao, cho thuê thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp mục đích sử dụng của thửa đất liền kề với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa không phù hợp với mục đích theo quy hoạch của thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì chỉ thực hiện giao đất, cho thuê đất đó khi người sử dụng đất liền kề có nhu cầu và có đủ điều kiện chuyển mục đích thửa đất đang sử dụng theo quy định.

b) Đất dự kiến giao, cho thuê không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật.

c) Người đề nghị giao đất, thuê đất thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định.

d) Thửa đất của người sử dụng đất liền kề với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa phải đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất như sau:

a) Giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp có nhiều người sử dụng đất liền kề có nhu cầu sử dụng thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa. Trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng không thành thì không thực hiện giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề.

b) Giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất liền kề đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa chỉ tiếp giáp với một người sử dụng đất liền kề hoặc trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa tiếp giáp với từ hai người sử dụng đất liền kề trở lên nhưng chỉ có một người sử dụng đất liền kề có nhu cầu sử dụng và đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

4. Thời hạn sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa cho người sử dụng đất liền kề được xác định thống nhất với thời hạn sử dụng của thửa đất mà người sử dụng đất liền kề đang sử dụng. Trường hợp giao, cho thuê các thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa gắn với việc chuyển mục đích sử dụng của thửa đất liền kề với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 125 và Điều 126 Luật đất đai.

5. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại Điều 114 Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa tại địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề.”

12. Bổ sung khoản 10 Điều 51 như sau:

“10. Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được cơ quan có thẩm quyền giao làm nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án, được cho thuê lại đất sau khi đầu tư kết cấu hạ tầng, có trách nhiệm thực hiện và tuân thủ theo các quy định tại Điều này.”

13. Sửa đổi, bổ sung Điều 60 như sau:

“Điều 60. Nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đối với trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 59 của Luật Đất đai;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đối với trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 59 của Luật Đất đai.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận là Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy chế tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, giải quyết và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai đảm bảo thời gian theo quy định của pháp luật, công khai các thủ tục hành chính và việc lựa chọn địa

điểm nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai, một trong các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trên địa bàn cấp tỉnh hoặc địa điểm theo nhu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; quy định giá cung cấp dịch vụ đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu về thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai và nhu cầu tư vấn pháp lý trong việc lập hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đối với trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất, cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận theo nhu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục được thực hiện theo thỏa thuận giữa người có nhu cầu và Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhưng không quá thời gian thực hiện thủ tục do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Người được cung cấp dịch vụ theo nhu cầu tại khoản này có trách nhiệm trả chi phí cung cấp dịch vụ theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Noi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh tiếp nhận hồ sơ đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện tiếp nhận hồ sơ đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Địa phương đã tổ chức bộ phận một cửa để thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của Chính phủ thì các cơ quan quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thông qua bộ phận một cửa theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trừ trường hợp tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất, cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận tại địa điểm ngoài Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo nhu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế; Cảng vụ hàng không là đầu mối nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại khu công nghệ cao, khu kinh tế; cảng hàng không, sân bay.

5. Việc trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện như sau:

a) Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này;

b) Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì việc trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được

thực hiện sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định; trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì trả kết quả sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất; trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì trả kết quả sau khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định được miễn nghĩa vụ tài chính;

c) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết thì cơ quan nhận hồ sơ có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện giải quyết”.

14. Sửa đổi, bổ sung Điều 72 như sau:

“Điều 72. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở

1. Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ sau đây:

a) Quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư;

b) Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500; giấy phép xây dựng (nếu có); *giấy tờ xác nhận của cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng về việc đầu tư xây dựng về việc tuân thủ theo quy hoạch xây dựng chi tiết và giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;*

c) Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; *giấy tờ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp quy định của pháp luật);*

d) Sơ đồ nhà, đất đã xây dựng là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng có kích thước các cạnh của từng căn hộ đã bán phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký; danh sách các căn hộ, công trình xây dựng để bán (có các thông tin số hiệu căn hộ, diện tích đất, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng chung, riêng của từng căn hộ); trường hợp nhà chung cư thì sơ đồ phải thể hiện phạm vi (kích thước, diện tích) phần đất sử dụng chung của các chủ căn hộ, mặt bằng xây dựng nhà chung cư, mặt bằng của từng tầng, từng căn hộ;

e) Báo cáo kết quả thực hiện dự án.

2. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án.

Sau khi hoàn thành việc kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi thông báo cho chủ đầu tư dự án về kết quả kiểm tra; gửi thông báo kèm theo sơ đồ nhà đất đã kiểm tra cho Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật; đăng công khai kết quả kiểm tra trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký. Hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

c) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng.

4. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ; xác nhận đủ điều kiện hay 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 vào đơn đăng ký;

b) Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có);

c) Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

d) Chuẩn bị hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 37 của Nghị định này;

đ) Yêu cầu chủ đầu tư dự án nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp để chỉnh lý vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

e) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp.

5. *Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở đối với trường hợp đã nộp đủ hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều này.*

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng công trình, sự phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở, pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định của pháp luật khác có liên quan.

15. Sửa đổi, bổ sung Điều 75 như sau:

“Điều 75. Trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đất”

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị tách thửa hoặc hợp thửa.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Đo đạc địa chính để chia tách đất phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất đối với thửa đất mới tách, hợp thửa;

c) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

3. Trường hợp tách thửa do chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất hoặc do giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, đấu giá đất hoặc do chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất; do xử

lý hợp đồng thuê cháp, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án (sau đây gọi là chuyển quyền) thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

- a) Đo đạc địa chính để chia tách thửa đất và chuyển bản trích đo *hoặc bản trích lục thửa đất* mới tách cho người sử dụng đất để thực hiện ký kết hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng một phần thửa đất mới tách;
- b) Thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định tại Nghị định này đối với phần diện tích chuyển quyền; đồng thời xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích còn lại của thửa đất không chuyển quyền; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

4. Trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các công việc sau:

- a) Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai;
- b) Xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp và trao cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

16. Sửa đổi, bổ sung Điều 76 như sau:

“Điều 76. Cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng”

1. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp được thực hiện trong các trường hợp sau:

- a) Người sử dụng đất có nhu cầu đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc các loại Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 sang loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- b) Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp bị ô, nhòe, rách, hư hỏng;
- c) *Do đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất;*
- d) Trường hợp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản 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 của chồng, nay có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

2. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận.

3. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- a) Kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn đề nghị về lý do cấp đổi Giấy chứng nhận;
- b) Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c) Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

4. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi đo đạc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng thì người sử dụng đất nộp bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho Giấy chứng nhận đã cấp để làm thủ tục cấp đổi giấy mới.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi được cơ quan có thẩm quyền ký cấp đổi.

5. Việc trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới cấp đổi quy định tại Khoản 4 Điều này được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất và tổ chức tín dụng theo quy định như sau:

a) Người sử dụng đất ký, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới từ Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho tổ chức tín dụng nơi đang nhận thế chấp;

b) Tổ chức tín dụng có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý”.

17. Sửa đổi, bổ sung Điều 78 như sau:

“Điều 78. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện “đòn điền đổi thửa”

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp tự thỏa thuận với nhau bằng văn bản về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã lập phương án chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp chung cho toàn xã, phường, thị trấn (bao gồm cả tiến độ thời gian thực hiện chuyển đổi) và gửi phương án đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra phương án trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt và chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi ruộng đất theo phương án được duyệt.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo thực hiện việc đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính.

5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận.

6. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác nhận nội dung vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Chuẩn bị hồ sơ để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho người đã thực hiện xong “đòn điền đổi thửa” theo phương án;

c) Lập hoặc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; tổ chức trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Trường hợp người sử dụng đất đang thê chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trao Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều 76 của Nghị định này”.

18. Sửa đổi, bổ sung Điều 87 như sau:

“Điều 87. Thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp

1. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất có nghĩa vụ nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước khi được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật đất đai. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm thu Giấy chứng nhận đã cấp chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

2. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 64 và Điều 65 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước khi bàn giao đất cho Nhà nước, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai. Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện thu hồi đất có trách nhiệm thu Giấy chứng nhận đã cấp và chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

3. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp hoặc đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước đây cùng với hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động.

Văn phòng đăng ký đất đai quản lý Giấy chứng nhận đã nộp sau khi kết thúc thủ tục cấp đổi, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

4. Trường hợp Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành về việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp thì việc thu hồi Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng;

b) Trường hợp cơ quan thanh tra có văn bản kết luận Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp xem xét, xác định Giấy chứng nhận đã cấp là đúng quy định của pháp luật thì phải thông báo lại cho cơ quan thanh tra;

c) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định.

d) Trường hợp người sử dụng đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì gửi kiến nghị bằng văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất có trách nhiệm kiểm tra, xem xét quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai;

d) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc thu hồi và quản lý Giấy chứng nhận đã thu hồi theo quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền;

e) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý với việc giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

5. Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai.

6. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.

7. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 6 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp; chính lý hồ sơ địa chính theo quy định; lập danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.

8. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm trình cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật; trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật do lỗi của người sử dụng đất hoặc do cấp không đúng đối tượng thì hướng dẫn cho người sử dụng đất làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định”.

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Bổ sung Điều 11a như sau:

"Điều 11a. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp đã sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp 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

Việc bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp đã sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp 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 quy định tại Khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

1. Đất nông nghiệp đã sử dụng ổn định từ 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 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 mà đất đó không có tranh chấp, không phải là lấn, chiếm đất thuộc quyền sử dụng của người khác 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 129 của Luật Đất đai.

2.

PA 1: Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được bồi thường về đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này không được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, không được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

PA 2: Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được bồi thường về đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất nhưng không được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

2. Bổ sung Điều 11b như sau:

"Điều 11b. Cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Khoản 2 Điều 82 của Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đất đai do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định cụ thể."

3. Sửa đổi, bổ sung các khoản 3, 4, 5 và 6 Điều 19 như sau:

"3. Việc hỗ trợ ổn định đời sống cho các đối tượng quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ và e Khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định sau:

a) Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 24 tháng.

Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 36 tháng;

b) Diện tích đất thu hồi quy định tại Điểm a Khoản này được xác định theo từng quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương.

4. Việc hỗ trợ ổn định sản xuất thực hiện theo quy định sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, bao gồm: hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt, chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp;

b) Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại Điều g Khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định sản xuất bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

Thu nhập sau thuế được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được kiểm toán hoặc được cơ quan thuế chấp thuận; trường hợp chưa được kiểm toán hoặc chưa được cơ quan thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do đơn vị kê khai tại báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan thuế.

5. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản ~~của các nông, lâm trường quốc doanh~~ thuộc đối tượng quy định tại Điều d, đ, e Khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất theo hình thức bằng tiền.

6. Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại Điều g Khoản 1 Điều này thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được áp dụng hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định của pháp luật về lao động nhưng thời gian trợ cấp không quá 06 tháng”.

Điều 4. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai

Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 2 (bổ sung khoản 3 Điều 15 b như sau):

“...

3. Trường hợp quy định Khoản 1 và Khoản 2 Điều này mà người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có tài sản gắn liền với đất hoặc không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không có tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất như trường hợp quy định tại Điều i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai.”

Điều 5. Quy định chuyển tiếp

1. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật, đã thông báo cho người sử dụng đất biết lý do thu hồi Giấy chứng nhận trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa ban hành quyết định thu hồi Giấy chứng nhận thì không thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 4 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Khoản 56 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

2. Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính đã được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại và được cho thuê lại đất sau khi đã đầu tư kết cấu hạ tầng.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng..... năm.....

2. Nghị định này bãi bỏ Khoản 49 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

Điều 7. Trách nhiệm thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm quy định cụ thể các điều, khoản được giao trong Nghị định này.
2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (3).

Nguyễn Xuân Phúc

[1] Điểm này được bổ sung theo quy định tại Khoản 8 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ.