

**Giới thiệu tóm tắt một số văn bản mới ban hành  
(Số tháng 8/2024)  
(Chuyên đề: Giới thiệu văn bản pháp luật về đất đai)**

Ngày 29/6/2024, Quốc hội khóa XV, kỳ họp thứ 7 thông qua Luật số 43/2024/QH15 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024. Theo quy định của Luật này, Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 252 của Luật Đất đai năm 2024.

(Điều 252 Luật Đất đai năm 2024:

“2. Điều 190 và Điều 248 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 4 năm 2024.

3. Việc lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất được tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030.

Khoản 9 Điều 60 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày Nghị quyết số 61/2022/QH15 hết hiệu lực.”)

*Để đáp ứng kịp thời yêu cầu tuyên truyền pháp luật về đất đai, Sở Tư pháp giới thiệu tóm tắt văn bản mới ban hành số tháng 8/2024 với nội dung là chuyên đề các văn bản về đất đai.*

**I. Một số nội dung của Luật số 43/2024/QH15 (các quy định về đất đai):**

Sửa đổi, bổ sung khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 (Quy định chuyên tiếp về giao đất, cho thuê đất, chuyên mục đích sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành) như sau:

“10. Các dự án đầu tư thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà chưa được giao đất, cho thuê đất thì được tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để giao đất, cho thuê

đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của Luật này nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024;

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

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

Sửa đổi, bổ sung khổ đầu khoản 4 Điều 260 Luật Đất đai năm 2024 (Quy định chuyển tiếp một số trường hợp khác khi Luật này có hiệu lực thi hành) như sau:

“4. Phương án sử dụng đất, phương án xử lý, phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt.”

## **II. Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất:**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

2. Các Nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a) Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

b) Nghị định số 06/2020/NĐ-CP ngày 03 tháng 01 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Điều 17 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Bãi bỏ một số điều của các Nghị định có liên quan:

a) Bãi bỏ Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

b) Bãi bỏ Điều 2 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

*Quy định chuyển tiếp:*

1. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nghị định 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 Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt; việc xử lý chi trả bồi thường chậm được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất.

3. Đối với dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng địa phương chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được áp dụng các chính sách có lợi hơn cho người có đất thu hồi đã được xác định tại Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quy định của Nghị định này.

4. Đối với dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định, quy định chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng địa phương chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được áp dụng các chính sách có lợi hơn cho người có đất thu hồi đã được xác định tại quyết định, quy định chính sách đặc thù của Thủ tướng Chính phủ và các quy định có lợi hơn của Nghị định này khi thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5. Đối với trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự toán chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chi phí cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 về lập dự toán, sử dụng và thanh, quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

*Phạm vi điều chỉnh:*

Nghị định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành khoản 3 Điều 87, Điều 92, Điều 94, Điều 95, Điều 96, Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 102, Điều 106, Điều 107, Điều 108, Điều 109 và Điều 111 của Luật Đất đai về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

**Một số nội dung đáng chú ý của Nghị định:**

*Điều 4. Bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 1 Điều 96, khoản 1 Điều 98, khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai*

1. Giá đất tính tiền sử dụng đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi cho hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trường hợp bồi thường bằng cho thuê đất thu tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì giá đất tính tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi cho tổ chức kinh tế có đất ở thu hồi là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở mà có chênh lệch giá trị giữa tiền bồi thường, hỗ trợ về đất với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất khác hoặc tiền mua nhà ở thì xử lý như sau:

a) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ về đất lớn hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc tiền mua nhà ở thì người có đất thu hồi được nhận phần chênh lệch;

b) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ về đất nhỏ hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc tiền mua nhà ở thì người có đất thu hồi phải nộp phần chênh lệch.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quỹ đất, quỹ nhà và tình hình thực tế tại địa phương quy định tỷ lệ quy đổi, điều kiện bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở để bồi thường cho người có đất thu hồi quy định tại Điều này.

*Điều 5. Các trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất quy định tại khoản 3 Điều 95 của Luật Đất đai*

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 138 của Luật Đất đai.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã sử dụng đất ổn định, thuộc các trường hợp được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 139 của Luật Đất đai.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm được giao hoặc sử dụng đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định của pháp luật nhưng đã sử dụng đất ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Đối với trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất thì bồi thường theo loại đất sau khi được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Đất đai.

5. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp mà đất đó đã sử dụng ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

***Bồi thường về đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở:***

*Điều 12. Bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp*

1. Trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì được bồi thường về đất đối với diện tích đất bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai.

2. Trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định này thì được bồi thường đối với diện tích bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai.

Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng ổn định do tự khai hoang thì được bồi thường về đất theo hạn mức giao đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

3. Trường hợp sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị định này thì được bồi thường đối với diện tích đất bị thu hồi

nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai.

4. Đối với diện tích đất nông nghiệp đã sử dụng ổn định 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 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu diện tích thu hồi vượt quá diện tích được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều này thì diện tích đất được bồi thường bằng diện tích đất thực tế bị thu hồi;

b) Trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai nếu diện tích thu hồi vượt quá diện tích được bồi thường quy định tại khoản 2 Điều này thì phần diện tích còn lại được xem xét hỗ trợ theo quy định tại khoản 7 Điều này;

c) Trường hợp sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền nếu diện tích thu hồi vượt quá diện tích được bồi thường quy định tại khoản 3 Điều này thì phần diện tích còn lại được xem xét hỗ trợ theo quy định tại khoản 7 Điều này.

5. Đối với diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện như sau:

a) Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất của người sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật Đất đai thì được bồi thường theo diện tích thực tế thu hồi;

b) Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất của người sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật Đất đai thì căn cứ vào nguồn gốc sử dụng đất của bên chuyển quyền để xem xét bồi thường, hỗ trợ đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

6. Khi bồi thường đối với đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng do được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì thời hạn sử dụng đất để tính bồi thường áp dụng theo thời hạn sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 172 của Luật Đất đai mà không trừ đi thời gian đã sử dụng đất trước đó.

7. Đối với phần diện tích thu hồi còn lại của thửa đất nhưng không được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định hỗ trợ khác đối với từng dự án cụ thể.

*Điều 13. Bồi thường về đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất*

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014,

không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì được bồi thường theo diện tích đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, có vi phạm pháp luật về đất đai nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định này thì được bồi thường về đất theo diện tích đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do được giao không đúng thẩm quyền hoặc sử dụng đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị định này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được bồi thường về đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 8 của Nghị định này;

b) Đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được bồi thường về đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 8 của Nghị định này;

c) Trường hợp đất được giao từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì được bồi thường về đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 8 của Nghị định này.

4. Việc bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thuộc đất sử dụng có thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi thì thời hạn sử dụng đất được bồi thường là thời hạn sử dụng còn lại của đất thu hồi. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tăng thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 172 của Luật Đất đai và người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời hạn được tăng thêm so với thời hạn sử dụng đất còn lại của đất thu hồi;

b) Trường hợp bồi thường bằng tiền thì việc xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này;

c) Trường hợp bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở thì thực hiện theo quy định tại Điều 4 của Nghị định này.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 2 Điều 99 của Luật Đất đai thì việc bồi thường được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này.

6. Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai thì thực hiện như sau:

a) Việc bồi thường bằng đất được thực hiện đối với trường hợp thu hồi toàn bộ diện tích đất của dự án hoặc diện tích còn lại sau khi thu hồi không đủ điều kiện để dự án tiếp tục và được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này;

b) Trường hợp được bồi thường bằng tiền thì việc xác định số tiền bồi thường thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều này.

7. Trường hợp người đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thuộc đất sử dụng có thời hạn mà được bồi thường bằng tiền theo quy định tại Điều này thì được xác định như sau:

$$T_{bt} = \frac{G \times S}{T_1} \times T_2$$

Trong đó:

T<sub>bt</sub>: Số tiền được bồi thường;

G: Giá đất cụ thể tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

S: Diện tích đất thu hồi;

T<sub>1</sub>: Thời hạn sử dụng đất;

T<sub>2</sub>: Thời hạn sử dụng đất còn lại: bằng (=) thời hạn sử dụng đất trừ (-) thời hạn đã sử dụng đất tính đến thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

8. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài mà có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường theo loại đất thu hồi quy định tại khoản 4 Điều 171 của Luật Đất đai.

9. Đối với phần diện tích thu hồi còn lại của thửa đất nhưng không được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định hỗ trợ khác đối với từng dự án cụ thể.

*Điều 14. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất*



1. Việc bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng khác quy định tại điểm b khoản 2 Điều 102 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định như sau:

a) Mức bồi thường nhà, công trình xây dựng bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng đó.

Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại được xác định theo quy định tại điểm b khoản này.

Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại;

b) Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại được xác định theo công thức sau:

$$Tgt = G1 - \frac{G1}{T} \times T1$$

Trong đó:

Tgt: Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại;

G1: Giá trị xây mới nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

T: Thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại;

T1: Thời gian mà nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại đã qua sử dụng.

c) Trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị nhà, công trình xây dựng bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình xây dựng trước khi bị tháo dỡ hoặc phá dỡ;

d) Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật chuyên ngành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

2. Trường hợp nhà, công trình xây dựng khác, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tài sản khác là tài sản công thì sau khi tháo dỡ hoặc phá dỡ nhà, công trình, tài sản quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 102 của Luật Đất đai nếu có vật tư, vật liệu, tài sản thu hồi còn sử dụng được thì xử lý bán.

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện việc bán vật tư, vật liệu, tài sản thu hồi quy định tại khoản này; việc bán thực hiện như việc bán vật tư, vật liệu thu hồi từ thanh lý tài sản công tại cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Số

tiền thu được từ việc bán vật tư, vật liệu, tài sản thu hồi sau khi trừ đi các chi phí liên quan đến việc bán được nộp vào ngân sách nhà nước tại địa phương.

*Điều 15. Bồi thường, hỗ trợ do phải di dời mồ mả khi Nhà nước thu hồi đất*

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm bố trí quỹ đất trong các nghĩa trang theo quy hoạch để di dời mồ mả khi thu hồi đất.

2. Đối với mồ mả trong phạm vi đất thu hồi phải di dời thì được bồi thường các chi phí bao gồm: chi phí đào, bốc, di dời, xây dựng mới và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp để di dời mồ mả đến vị trí mới trong nghĩa trang theo quy hoạch của địa phương; trường hợp tự thu xếp việc di chuyển mồ mả ngoài khu vực được bố trí thì được hỗ trợ tiền.

Trường hợp quận, thành phố, thị xã thuộc thành phố trực thuộc trung ương, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất thu hồi không còn quỹ đất trong các nghĩa trang thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát quỹ đất tại địa bàn các đơn vị hành chính cấp huyện khác để bố trí di dời mồ mả, quy định chính sách hỗ trợ để khuyến khích hình thức hoả táng, lưu giữ tro cốt tại các cơ sở lưu giữ tro cốt nhằm thực hiện nếp sống văn minh, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bền vững, góp phần bảo vệ môi trường.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường, hỗ trợ tại khoản này phù hợp với tập quán và thực tế tại địa phương.

3. Trường hợp mồ mả trong phạm vi đất thu hồi phải di dời mà không có người thân thực hiện việc di dời thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có mồ mả phải di dời tiến hành các thủ tục di dời mồ mả theo phong tục, tập quán tại địa phương; kinh phí di dời được tính trong kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.

*Điều 19. Hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất*

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp nếu đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định đời sống như 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 vùng 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 vùng 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 nông nghiệp thu hồi để tính hỗ trợ ổn định đời sống quy định tại điểm a khoản này là diện tích trong phạm vi xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi tại thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và được xác định theo từng dự án phải thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, không cộng dồn diện tích đất nông nghiệp thu hồi của các dự án thu hồi đất trước đó;

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.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này bị thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng; hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất hoặc do nhận giao khoán đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối từ các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp và có hợp đồng giao khoán sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả tiền hỗ trợ cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể nhưng không vượt quá mức hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này.

*Điều 20. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất*

Việc hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 108 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh

a) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài bị ngừng sản xuất, kinh doanh mà có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh;

b) 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 thủy sản, làm muối thuộc đối tượng quy định khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì được hỗ trợ ổn định sản xuất.

2. Điều kiện để được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được bồi thường về đất;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì phải có hợp đồng giao khoán sử dụng đất.

3. Việc hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh thực hiện theo quy định sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh 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, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh 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 là thu nhập sau khi đã nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân, pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

4. Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại 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.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối từ các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp và có hợp đồng giao khoán sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ ổn định sản xuất cho phù hợp với từng dự án.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả tiền hỗ trợ cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

*Điều 21. Hỗ trợ di dời vật nuôi; hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn*

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định các trường hợp, biện pháp, mức hỗ trợ di dời đối với từng loại vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất để hỗ trợ cho chủ sở hữu vật nuôi khi phải di dời.

2. Đối với tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn thì chủ sở hữu tài sản không được bồi thường mà được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định các trường hợp, biện pháp, mức hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể.

*Điều 22. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất*

1. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 109 của Luật Đất đai là cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó và không thuộc các trường hợp sau đây:

a) 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;

b) Người hưởng lương hưu;

c) Người nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội hằng tháng;

d) Người lao động có hợp đồng lao động không xác định thời hạn.

2. Hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 109 của Luật Đất đai là hộ đang sử dụng đất nông nghiệp có ít nhất một thành viên có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó (bao gồm cả thành viên phát sinh sau thời điểm sử dụng đất nông nghiệp) tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này.

3. Mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm quy định tại Điều 109 của Luật Đất đai do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương nhưng không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai.

4. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do nhận giao khoán đất, hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán vườn cây sử dụng đất để trồng mới, chăm sóc vườn cây, thu hoạch thuộc đối tượng được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều 109 của Luật Đất đai thì phải có hợp đồng giao khoán.

*Điều 23. Hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đủ điều kiện được hỗ trợ tái định cư theo quy định tại khoản 8 Điều 111 của Luật Đất đai mà có nhu cầu tự lo chỗ ở thì ngoài việc được bồi thường về đất bằng tiền còn được nhận tiền hỗ trợ để tự lo chỗ ở.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy mô diện tích đất ở thu hồi, số nhân khẩu của hộ gia đình và điều kiện cụ thể tại địa phương quy định mức hỗ trợ tại khoản 1 Điều này cho phù hợp.

### **III. Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai:**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

2. Các nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a) Nghị định số 119-CP ngày 16 tháng 9 năm 1994 của Chính phủ ban hành quy định về việc quản lý, sử dụng hồ sơ địa giới, bản đồ địa giới và mốc địa giới hành chính các cấp;

b) Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

c) Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

d) Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

đ) Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

e) Nghị định số 42/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Chính phủ về hoạt động lấn biển.

Nghị định có điều khoản chuyển tiếp.

#### ***Một số quy định đáng chú ý của Nghị định:***

*Điều 28. Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*

1. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản kèm theo hồ sơ dự án do chủ đầu tư gửi đến, đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét các căn cứ, điều kiện thu hồi đất quy định tại Điều 80 Luật Đất đai để xây dựng kế hoạch thu hồi đất, gồm các nội dung như sau:

a) Thông tin giới thiệu tóm tắt về dự án, bao gồm: tên dự án, chủ đầu tư, địa điểm, diện tích, mục tiêu dự án, tiến độ thực hiện, căn cứ pháp lý và các thông tin khác;

- b) Việc tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến;
- c) Việc thông báo thu hồi đất;
- d) Việc điều tra, khảo sát đo đạc kiểm đếm;
- đ) Việc lập, thẩm định, phê duyệt, công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- e) Việc thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- g) Việc thực hiện quyết định thu hồi đất;
- h) Việc bàn giao quỹ đất đã thu hồi cho nhà đầu tư hoặc giao quản lý quỹ đất đã thu hồi;
- i) Một số nội dung khác có liên quan;
- k) Dự kiến thời gian thực hiện; phân công tổ chức, đơn vị thực hiện đối với các nội dung trong kế hoạch thu hồi đất.

2. Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 87 Luật Đất đai. Quyết định kiểm đếm bắt buộc theo Mẫu số 01a; Quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc theo Mẫu số 01b; Quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 01c; Quyết định cưỡng chế thu hồi đất theo Mẫu số 01đ tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

*Điều 30. Thu hồi đất đối với người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước*

Thu hồi đất đối với người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thực hiện như sau:

1. Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước quy định tại khoản 6 Điều 81 Luật Đất đai là trường hợp người sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý thuế nhưng không chấp hành thì cơ quan quản lý thuế có văn bản đề nghị thu hồi đất.

2. Cơ quan thuế có trách nhiệm gửi thông báo trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này kèm theo tài liệu có liên quan đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm thủ tục trình cấp có thẩm quyền thu hồi đất. Trình tự, thủ tục thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 32 của Nghị định này.

*Điều 31. Quy định về trường hợp bất khả kháng để áp dụng trong việc xử lý các trường hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 81 Luật Đất đai*

1. Trường hợp bất khả kháng để áp dụng trong việc xử lý các trường hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 81 Luật Đất đai là sự kiện bất khả kháng

và trở ngại khách quan theo quy định của pháp luật về dân sự mà ảnh hưởng trực tiếp đến việc sử dụng đất, bao gồm:

- a) Thiên tai, thảm họa môi trường;
- b) Hỏa hoạn, dịch bệnh;
- c) Chiến tranh, tình trạng khẩn cấp về quốc phòng, an ninh;
- d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về tình trạng khẩn cấp;
- đ) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời, kê biên, phong tỏa quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật mà sau đó người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất;
- e) Quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là trở ngại khách quan, không do lỗi của người sử dụng đất, tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất;
- g) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Bộ trưởng bộ quản lý chuyên ngành.

2. Thời điểm để tính gia hạn không quá 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì cho phép chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 13 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa;

b) Trường hợp dự án đầu tư chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng.

Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì việc gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được áp dụng đối với từng phần diện tích đất đó; thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất đó;

c) Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị.



Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất phải xác định rõ diện tích của dự án không đưa đất vào sử dụng, diện tích chậm đưa đất vào sử dụng và được chuyển đến cơ quan thuế để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho thời gian được gia hạn;

d) Người sử dụng đất không sử dụng đất đã quá 12 tháng hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng phải có văn bản đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét quyết định gia hạn.

Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có văn bản xác định hành vi vi phạm mà người sử dụng đất không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định thu hồi đất theo quy định;

đ) Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; các dự án được gia hạn; các dự án chậm tiến độ sử dụng đất vì lý do bất khả kháng; cung cấp thông tin để công khai trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng không tính vào thời gian không sử dụng đất hoặc chậm tiến độ sử dụng đất theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định về các trường hợp bất khả kháng của pháp luật và thực tế triển khai các dự án đầu tư để xác định thời gian bị ảnh hưởng do trường hợp bất khả kháng đối với dự án thuộc địa bàn một đơn vị hành chính cấp tỉnh. Trường hợp dự án thuộc địa bàn từ hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên thì căn cứ đề xuất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, quyết định; trường hợp cần thiết lấy ý kiến của bộ, ngành liên quan.

#### *Điều 32. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai*

1. Điều kiện thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai quy định tại Điều 81 Luật Đất đai:

a) Trường hợp hành vi vi phạm phải xử phạt vi phạm hành chính thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính về kiến nghị thu hồi đất do người sử dụng đất

vẫn tiếp tục vi phạm, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất quy định tại Điều 83 Luật Đất đai;

b) Đối với các hành vi vi phạm không phải xử phạt vi phạm hành chính thì việc thu hồi đất được tiến hành sau khi có kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm tra có thẩm quyền về trường hợp phải thu hồi đất.

2. Sau khi nhận được văn bản và tài liệu của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này, trong thời hạn 30 ngày cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất. Hồ sơ gồm:

a) Tờ trình về việc thu hồi đất;

b) Dự thảo Quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 01d tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

c) Các tài liệu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chuyển đến quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có). Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm xử lý tài sản trên đất theo thời hạn quy định tại thông báo thu hồi đất kể từ ngày nhận được thông báo thu hồi đất nhưng không quá 45 ngày, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 7 Điều này.

4. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn thông báo thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm ban hành quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất. Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì bị cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất.

5. Trách nhiệm của người có đất thu hồi:

a) Chấp hành quyết định thu hồi đất;

b) Thực hiện bàn giao đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất cho cơ quan, người có thẩm quyền được quy định tại quyết định thu hồi đất.

6. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền:

a) Thông báo việc thu hồi đất cho người sử dụng đất và đăng trên công hoặc trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện;

b) Chỉ đạo xử lý phần giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật;

c) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định tại Điều 39 Nghị định này;

d) Bố trí kinh phí thực hiện cưỡng chế thu hồi đất.

## 7. Xử lý tài sản trên đất, giá trị tài sản còn lại của người có đất thu hồi

a) Trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 6 Điều 81 Luật Đất đai thì số tiền sử dụng đất thu được từ bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) sau khi trừ đi các chi phí cưỡng chế, tổ chức đấu giá theo quy định được nộp ngân sách nhà nước để thanh toán nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, số tiền còn lại được hoàn trả cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi;

b) Trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 7 Điều 81 Luật Đất đai thì trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày có quyết định thu hồi đất theo quy định, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi được thực hiện bán tài sản theo quy định của pháp luật. Khi hết thời hạn nêu trên, người sử dụng đất thu hồi không thực hiện được việc bán tài sản của mình gắn liền với đất thì Nhà nước không bồi thường đối với tài sản gắn liền với đất. Chủ sở hữu tài sản phải tự tháo dỡ tài sản trả lại mặt bằng cho Nhà nước theo thời hạn ghi trong quyết định thu hồi đất, trường hợp không thực hiện thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thu hồi đất theo quy định.

Trường hợp nhà đầu tư mua lại tài sản gắn liền với đất của người có đất thu hồi thì được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

### *Điều 36. Cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc quy định tại khoản 4 Điều 88 Luật Đất đai*

1. Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là Trưởng ban; đại diện các cơ quan cấp huyện có chức năng thanh tra, tư pháp, quản lý đất đai, xây dựng; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi là thành viên và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

2. Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế trong thời hạn 05 ngày làm việc và phải được thể hiện bằng văn bản. Nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc lập biên bản ghi nhận sự chấp hành và tiến hành kiểm đếm theo quy định.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc tổ chức lực lượng, phương tiện cần thiết để mở cửa, công vào khu đất, thửa đất cần kiểm đếm mà không cần sự cho phép của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản. Việc kiểm đếm phải được lập thành văn bản.

3. Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc có quyền yêu cầu người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế nếu gây cản trở

đến việc kiểm đếm; trường hợp không thực hiện thì Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc được thực hiện các biện pháp để di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan ra khỏi khu đất cưỡng chế.

4. Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc mời đại diện Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam cấp huyện tham gia giám sát việc cưỡng chế.

5. Việc cưỡng chế và thực hiện kiểm đếm không được gây thiệt hại đến tài sản của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản; nếu phát sinh thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

*Điều 37. Bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc và cưỡng chế thu hồi đất*

1. Cơ quan Công an có trách nhiệm bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp hoặc quyết định cưỡng chế của các cơ quan nhà nước khác khi được yêu cầu.

Trường hợp có yêu cầu cơ quan Công an tham gia bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế thì cơ quan chủ trì thi hành quyết định cưỡng chế phải gửi văn bản đến cơ quan Công an cùng cấp trước thời điểm cưỡng chế 05 ngày làm việc để bố trí lực lượng.

2. Cơ quan Công an căn cứ vào phương án cưỡng chế thu hồi đất để xây dựng kế hoạch bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Khi tham gia cưỡng chế, cơ quan Công an có trách nhiệm ngăn chặn các hành vi vi phạm pháp luật, bảo đảm trật tự, an toàn trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ.

*Điều 38. Bảo quản, thanh lý tài sản cưỡng chế*

1. Khi thực hiện cưỡng chế thu hồi đất mà người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban cưỡng chế thu hồi đất giao tài sản cho các cơ quan sau để thực hiện bảo quản:

a) Kho bạc Nhà nước bảo quản đối với tài sản là tiền mặt, vàng, bạc, kim khí quý, đá quý, ngoại tệ;

b) Cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành để quản lý các tài sản như vật liệu nổ công nghiệp, công cụ hỗ trợ, vật có giá trị lịch sử, văn hóa, bảo vật quốc gia, cổ vật, hàng lâm sản quý hiếm;

c) Đối với tài sản cây lâu năm hoặc rừng cây sau khi đốn hạ, thu hoạch được, cây cảnh có giá trị cao, động vật quý hiếm cần được bảo vệ thì giao cơ quan kiểm lâm tại địa phương hoặc giao cơ quan có chức năng quản lý về nông nghiệp để quản lý;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã bảo quản tài sản còn lại.

2. Việc bàn giao bảo quản tài sản được thực hiện như sau:

a) Ban cưỡng chế thu hồi đất phải lập biên bản, trong biên bản ghi rõ: họ và tên người chủ trì thực hiện quyết định cưỡng chế, cá nhân, đại diện tổ chức bị cưỡng chế, người được giao bảo quản tài sản, người chứng kiến việc bàn giao; số lượng, tình trạng (chất lượng) tài sản; quyền và nghĩa vụ của người được giao bảo quản tài sản; thời gian bàn giao bảo quản;

b) Trưởng ban cưỡng chế thu hồi đất, người được giao bảo quản tài sản, cá nhân, đại diện tổ chức bị cưỡng chế, người chứng kiến ký tên vào biên bản. Biên bản có nhiều tờ thì phải ký vào từng tờ biên bản. Trong trường hợp có người vắng mặt hoặc có mặt mà từ chối ký biên bản thì việc đó phải ghi vào biên bản và nêu rõ lý do.

Biên bản được giao cho người được giao bảo quản tài sản, cá nhân, đại diện tổ chức bị cưỡng chế, người chứng kiến và người chủ trì thực hiện kê biên mỗi người giữ 01 bản;

c) Chi phí bảo quản tài sản (nếu có) do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán và được trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi chi trả cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản;

d) Người được giao bảo quản tài sản gây hư hỏng, đánh tráo, làm mất hoặc hủy hoại tài sản thì phải chịu trách nhiệm bồi thường và tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật;

đ) Đối với những tài sản dễ bị hư hỏng, cháy nổ có giá trị lớn mà thuộc đối tượng phải mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật về bảo hiểm thì đơn vị được giao bảo quản tài sản thực hiện mua bảo hiểm, chủ sở hữu tài sản có trách nhiệm thanh toán phí mua bảo hiểm khi nhận lại tài sản.

3. Sau khi thực hiện bàn giao tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều này, Ban cưỡng chế thu hồi đất gửi thông báo cho chủ sở hữu tài sản đến nhận tài sản trong thời hạn 60 ngày.

4. Quá thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận được thông báo đến nhận tài sản mà cá nhân, tổ chức có tài sản không đến nhận thì tài sản đó được bán đấu giá theo quy định của pháp luật, số tiền thu được, sau khi trừ các chi phí cho việc vận chuyển, trông giữ, bảo quản, xử lý, bán đấu giá tài sản, mua bảo hiểm đối với tài sản được gửi tiết kiệm loại không kỳ hạn tại tổ chức tín dụng và thông báo cho cá nhân, tổ chức có tài sản biết để nhận khoản tiền đó. Đối với tài sản hư hỏng và không còn giá trị, Ban cưỡng chế thu hồi đất tổ chức tiêu hủy theo quy định của pháp luật và lập biên bản ghi rõ hiện trạng của tài sản trước khi tiêu hủy.

*Điều 39. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất do vi phạm pháp luật, thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người*

1. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất do vi phạm pháp luật, thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người thực hiện theo quy định tại Điều 89 Luật Đất đai, Điều 37 và Điều 38 Nghị định này.

2. Đối với trường hợp cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa đến tính mạng con người thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định rút ngắn thời gian thực hiện các bước thủ tục cưỡng chế.

*Điều 40. Khiếu nại quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế*

1. Người có đất thu hồi, tổ chức, cá nhân có liên quan có quyền khiếu nại về việc kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, thu hồi đất, cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng cưỡng chế nếu việc cưỡng chế chưa hoàn thành; hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định hành chính gây ra (nếu có).

2. Đối với trường hợp việc thu hồi đất có liên quan đến quyền và lợi ích của tổ chức, cá nhân khác trong việc sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn tiến hành kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện kiểm đếm bắt buộc, thu hồi đất, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định mà không phải chờ cho đến khi giải quyết xong quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng đất giữa người có đất thu hồi và tổ chức, cá nhân đó theo quy định của pháp luật có liên quan.

**IV. Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai.**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

2. Các nghị định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a) Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

b) Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

c) Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

d) Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

3. Bãi bỏ một số điều, khoản của các Nghị định sau đây:

a) Khoản 1 và 2 Điều 1 Nghị định số 136/2018/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi một số điều của các Nghị định liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường;

b) Điều 11 Nghị định số 104/2022/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định liên quan đến việc nộp, xuất trình sổ hộ khẩu, sổ tạm trú giấy khi thực hiện thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công.

***Một số quy định của Nghị định về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:***

*Điều 20. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp trong việc tổ chức triển khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất*

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

a) Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn thực hiện việc tuyên truyền và tổ chức thực hiện đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và lập, cập nhật, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

b) Bố trí kinh phí để thực hiện việc đăng ký đất đai lần đầu.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm triển khai đăng ký đất đai; hàng năm chỉ đạo rà soát và tổ chức đăng ký đất đai đối với các trường hợp chưa thực hiện đăng ký trên địa bàn; chỉ đạo việc kiểm tra, xử lý các trường hợp không đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm sau đây:

a) Tổ chức việc đăng ký đất đai trên địa bàn; hướng dẫn, tuyên truyền người sử dụng đất thực hiện việc đăng ký đất đai; kiểm tra, xử lý các trường hợp không đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật;

b) Thực hiện các công việc quy định tại Điều 33 của Nghị định này;

c) Thành lập Hội đồng đăng ký đất đai lần đầu (sau đây gọi là Hội đồng đăng ký đất đai) để tham mưu thực hiện các nhiệm vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 33 của Nghị định này.

Thành phần Hội đồng đăng ký đất đai bao gồm đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Mặt trận Tổ quốc Việt Nam ở cấp xã; công chức làm công tác địa chính, tư pháp ở cấp xã; người đứng đầu, Trưởng ban công tác Mặt trận thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố, điểm dân cư nơi có đất và các thành phần khác do Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định.

Hội đồng đăng ký đất đai hoạt động theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số, thông qua họp trực tiếp hoặc gửi lấy ý kiến các thành viên. Kết quả tư vấn của Hội đồng đăng ký đất đai là căn cứ để Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các nhiệm vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 33 của Nghị định này;

d) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 33 của Nghị định này theo thủ tục hành chính do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nhưng không vượt quá 10 ngày làm việc.

*Điều 21. Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất*

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:

a) Bộ phận Một cửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã;

b) Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Hình thức nộp hồ sơ:

Người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp hồ sơ theo các hình thức sau đây:

a) Nộp trực tiếp tại các cơ quan quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Nộp thông qua dịch vụ bưu chính;

c) Nộp tại địa điểm theo thỏa thuận giữa người yêu cầu đăng ký và Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

d) Nộp trên Cổng dịch vụ công Quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh;

đ) Khi nộp hồ sơ tại cơ quan quy định tại khoản 1 Điều này theo hình thức quy định tại các điểm a, b và c khoản này thì người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực, trừ trường hợp quy định tại điểm e khoản này; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức quy định tại điểm d khoản này thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật;

e) Đối với thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì người yêu cầu đăng ký nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

3. Đối với trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu thì người yêu cầu đăng ký lựa chọn nơi nộp hồ sơ như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam



(sau đây gọi là cá nhân), cộng đồng dân cư thì nơi nộp hồ sơ quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì được lựa chọn nơi nộp hồ sơ quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 1 Điều này.

4. Đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì người yêu cầu đăng ký lựa chọn nơi nộp hồ sơ như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là cá nhân, cộng đồng dân cư thì được lựa chọn nơi nộp hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này.

Trường hợp xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai thì nộp hồ sơ tại cơ quan quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì được lựa chọn nơi nộp hồ sơ quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 1 Điều này.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được lựa chọn nơi nộp hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này;

c) Trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì nơi nộp hồ sơ theo bên nhận quyền và thực hiện theo quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản này.

5. Việc trả kết quả giải quyết thủ tục cho người yêu cầu đăng ký:

a) Đảm bảo thời gian giải quyết thủ tục hành chính quy định tại Nghị định này;

b) Trường hợp chậm trả kết quả giải quyết hồ sơ theo quy định về thời gian giải quyết thủ tục hành chính đất đai thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ, giải quyết thủ tục gửi thông báo bằng văn bản hoặc qua phương tiện điện tử hoặc qua tin nhắn SMS cho người yêu cầu đăng ký, trong đó nêu rõ lý do;

c) Trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định, trừ các giấy tờ là giấy phép xây dựng, quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định đầu tư, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư.

6. Căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cụ thể cơ quan tiếp nhận, trả kết quả giải quyết thủ tục theo quy định tại

điểm a khoản 1 Điều này và quy chế tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, giải quyết, trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất, thời gian các bước thực hiện thủ tục của từng cơ quan, đơn vị có liên quan, việc giải quyết liên thông giữa các cơ quan có liên quan theo cơ chế một cửa đảm bảo không quá tổng thời gian theo quy định của pháp luật và các nguyên tắc quy định tại Nghị định này; công khai các thủ tục hành chính và việc lựa chọn địa điểm nộp hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất tại địa phương.

*Điều 22. Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*

1. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu là không quá 20 ngày làm việc; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu là không quá 03 ngày làm việc.

2. Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thời gian thực hiện như sau:

a) Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không theo phương án dồn điền, đổi thửa hoặc trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 10 ngày làm việc;

b) Trường hợp bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm là không quá 10 ngày làm việc, không tính thời gian xác định giá đất, ký hợp đồng thuê đất;

c) Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng là không quá 05 ngày làm việc;

d) Trường hợp xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng là không quá 03 ngày làm việc;

đ) Trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 05 ngày làm việc; trường hợp giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên là không quá 10 ngày làm việc;

e) Trường hợp có thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề là không quá 07 ngày làm việc;

g) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp là không quá 10 ngày làm việc, không tính thời gian xác định giá đất, ký hợp đồng thuê đất;

h) Trường hợp đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận là không quá 10 ngày làm việc, đối với trường hợp tài sản đã

được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận đã cấp mà đăng ký thay đổi tài sản thì không quá 07 ngày làm việc;

i) Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức hoặc sự thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất là không quá 08 ngày làm việc;

k) Trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai là không quá 08 ngày làm việc;

l) Trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp là không quá 08 ngày làm việc;

m) Trường hợp thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm là không quá 15 ngày làm việc;

n) Trường hợp bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công là không quá 10 ngày làm việc;

o) Trường hợp xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ thì thời gian giải quyết là trong ngày làm việc nhận được đủ hồ sơ xóa nợ; nếu thời điểm nhận đủ hồ sơ sau 15 giờ cùng ngày thì có thể giải quyết việc xóa nợ trong ngày làm việc tiếp theo;

p) Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết quy định tại khoản 3 Điều 23 của Nghị định này là không quá 05 ngày làm việc;

q) Trường hợp đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 121 của Luật Đất đai là không quá 10 ngày làm việc.

3. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp thì thời gian thực hiện như sau:

a) Trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 1 Điều 38 của Nghị định này là không quá 05 ngày làm việc;

b) Trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 38 của Nghị định này là không quá 10 ngày làm việc, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;

c) Trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo đạc lập bản đồ địa chính thì thời gian thực hiện theo dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại Điều 7 của Nghị định này là không quá 15 ngày làm việc.

5. Trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp do bị mất là không quá 10 ngày làm việc, không tính thời gian niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận đã cấp tại Ủy ban nhân dân cấp xã, thời gian đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng.

6. Trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng trong dự án bất động sản là không quá 10 ngày làm việc.

7. Trường hợp xác định lại diện tích đất ở là không quá 20 ngày làm việc.

8. Trường hợp đính chính Giấy chứng nhận đã cấp là không quá 10 ngày làm việc.

9. Trường hợp thu hồi và hủy Giấy chứng nhận đã cấp là không quá 25 ngày làm việc; trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu thì thời gian thực hiện đăng ký, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 1 Điều này; trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp do đăng ký biến động thì thời gian thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định đối với từng trường hợp đăng ký biến động tại Điều này.

10. Thời gian quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 và 9 Điều này được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ, thống nhất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 19 của Nghị định này; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định tại Điều này được tăng thêm 10 ngày làm việc.

11. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính quy định tại Nghị định này chịu trách nhiệm giải quyết không quá thời gian quy định do cơ quan mình thực hiện, không chịu trách nhiệm về thời gian giải quyết thủ tục hành chính tại các cơ quan khác.

12. Thời gian thực hiện đồng thời nhiều thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nhưng không quá tổng thời gian thực hiện từng thủ tục đó.

Trường hợp chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản có nhu cầu thực hiện nộp cùng lúc nhiều hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định thời gian giải quyết thủ tục hành chính nhưng bảo đảm không lớn hơn thời gian giải quyết đối với từng thủ tục cho từng hồ sơ quy định tại Điều này.

*Điều 23. Các trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*

1. Hợp thửa đất hoặc tách thửa đất.

2. Người thuê, thuê lại quyền sử dụng đất của nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng.

3. Dự án đầu tư có sử dụng đất mà điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc trường hợp chủ đầu tư dự án đã được cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt.

4. Chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận.

5. Thay đổi toàn bộ các thông tin thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính; thay đổi diện tích đất ở do xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai.

6. Các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà trên Giấy chứng nhận đã cấp không còn dòng trống để xác nhận thay đổi hoặc trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

*Điều 24. Xử lý việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất có diện tích tăng thêm do thay đổi ranh giới so với giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp*

1. Trường hợp thửa đất gốc (thửa đất chưa có diện tích tăng thêm) có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì xử lý như sau:

a) Trường hợp phần diện tích tăng thêm có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với

đất được xác định đối với thửa đất gốc và phần diện tích tăng thêm theo quy định tại Điều 141 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp phần diện tích tăng thêm do nhận chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác định đối với thửa đất gốc theo quy định tại Điều 141 của Luật Đất đai và phần diện tích tăng thêm theo Giấy chứng nhận đã cấp; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (sau đây gọi chung là Văn phòng đăng ký đất đai) để thực hiện việc chỉnh lý Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền theo quy định;

c) Trường hợp phần diện tích tăng thêm không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này nếu đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại các điều 138, 139 và 140 của Luật Đất đai thì loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác định đối với thửa đất gốc theo quy định tại Điều 141 của Luật Đất đai và phần diện tích tăng thêm được xác định theo quy định tại các điều 138, 139 và 140 của Luật Đất đai;

d) Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 28, Điều 31 và Điều 36 của Nghị định này.

2. Trường hợp thửa đất gốc đã có Giấy chứng nhận thì xử lý như sau:

a) Trường hợp phần diện tích tăng thêm do nhận chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho toàn bộ diện tích của thửa đất đang sử dụng; Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc chỉnh lý Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất theo quy định;

b) Trường hợp phần diện tích tăng thêm có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là toàn bộ thửa đất gốc và phần diện tích tăng thêm được xác định theo quy định tại Điều 141 của Luật Đất đai;

c) Trường hợp phần diện tích tăng thêm không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này nếu đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại các điều 138, 139 và 140 của Luật Đất đai thì thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho toàn bộ diện tích thửa đất đang sử dụng; loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác định đối với thửa đất gốc theo Giấy chứng nhận đã cấp và phần diện tích tăng thêm được xác định theo quy định tại các điều 138, 139 và 140 của Luật Đất đai;

d) Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng được thực hiện theo quy định tại Điều 37 của Nghị định này.

3. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, chuyển mục đích sử dụng đất, hợp thửa đất đối với diện tích tăng thêm.

*Điều 25. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 139 của Luật Đất đai*

Người đang sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất do lấn đất, chiếm đất quy định tại khoản 9 và khoản 31 Điều 3 của Luật Đất đai, sử dụng đất không đúng mục đích được giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

1. Trường hợp đất đã được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhà ở, nhà ở và công trình xây dựng phục vụ đời sống thì diện tích đất ở được công nhận là hạn mức công nhận đất ở từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại khoản này thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng.

Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

2. Trường hợp đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhà ở, nhà ở và công trình xây dựng phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn

hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định là hạn mức giao đất ở.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo diện tích thực tế đã xây dựng.

Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

3. Đối với phần diện tích đất còn lại (nếu có) sau khi đã được xác định theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì được xác định theo hiện trạng đang sử dụng.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với 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 thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà thửa đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã sử dụng; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp có nguồn gốc lấn đất, chiếm đất, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo quy định tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai, nếu vượt hạn mức thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất mà việc sử dụng đất phù hợp với 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 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì xử lý như sau:



a) Trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 28, Điều 31 và Điều 36 của Nghị định này;

b) Trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 29 và Điều 37 của Nghị định này;

c) Người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

#### **V. Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

2. Nghị định này thay thế các Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 về thu tiền sử dụng đất, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, khu công nghệ cao; Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 về sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 về thu tiền sử dụng đất.

3. Bãi bỏ quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực xã hội hóa theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008, Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ.

#### ***Nội dung chính của Nghị định:***

##### ***Điều 3. Căn cứ tính tiền sử dụng đất***

1. Diện tích đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định này.
2. Giá đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.
3. Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 17, 18 và 19 Nghị định này.

##### ***Điều 4. Diện tích đất tính tiền sử dụng đất***

1. Diện tích tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp được giao, được chuyển mục đích sử dụng đất, được điều chỉnh quy hoạch chi tiết, được chuyển hình thức sử dụng đất là diện tích đất có thu tiền sử dụng đất ghi trên quyết định

giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, chuyển hình thức sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Diện tích tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất là diện tích đất được công nhận ghi trên Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (sau đây gọi là Phiếu chuyển thông tin) do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến cơ quan thuế theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai (sau đây gọi là Nghị định về cấp giấy chứng nhận).

Việc xác định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại các Điều 141, 195 và 196 Luật Đất đai, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Nghị định về cấp giấy chứng nhận.

3. Diện tích tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này được tính theo đơn vị mét vuông (m<sup>2</sup>).

#### *Điều 5. Giá đất tính tiền sử dụng đất*

1. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất trong Bảng giá đất áp dụng cho các trường hợp quy định tại các điểm a, h và k khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai.

2. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể áp dụng cho các trường hợp quy định tại điểm a, điểm đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai được xác định theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về giá đất.

3. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá trúng đấu giá áp dụng trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Giá đất tính tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m<sup>2</sup>).

*Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với các đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất*

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định này chỉ được miễn hoặc giảm một lần trong trường hợp được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang đất ở hoặc được công nhận vào mục đích đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trong một hộ gia đình có nhiều thành viên thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất thì được cộng các mức giảm của từng thành viên thành mức giảm chung của cả hộ, nhưng mức giảm tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

3. Trong trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền sử dụng đất theo quy định thì được miễn tiền sử dụng đất. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất nhưng có nhiều mức giảm khác nhau thì được hưởng mức giảm cao nhất.

4. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được miễn, giảm.

Việc giảm tiền sử dụng đất được tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại các Điều 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Nghị định này. Người sử dụng đất nộp giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất tái định cư thực hiện theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

6. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định, sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm thì phải nộp vào ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm. Việc thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm thực hiện như sau:

a) Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính theo giá đất tại Bảng giá đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất cộng (+) với khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

b) Thời gian tính tiền chậm nộp quy định tại điểm a khoản này tính từ thời điểm được miễn, giảm tiền sử dụng đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.

c) Cơ quan Thuế thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.

7. Trường hợp người sử dụng đất phải hoàn trả tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm theo quy định tại khoản 6 Điều này thì được trừ (trường hợp đã được miễn tiền sử dụng đất) hoặc tiếp tục được trừ (trường hợp được giảm tiền sử dụng đất) đối với kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước (nếu có) vào tiền sử dụng đất phải hoàn trả theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai và khoản 2, khoản 3 Điều 16 Nghị định này. Trường hợp kinh phí bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư đã được tính vào chi phí đầu tư của dự án thì không được trừ vào tiền sử dụng đất.

8. Đối với việc xác định miễn, giảm tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thì địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định này là thôn, xã, huyện theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc của cơ quan, người được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền.

Việc xác định người nghèo được thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ; việc xác định hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số được thực hiện theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

9. Việc miễn tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng được thực hiện theo quy định của pháp luật về người có công.

10. Trường hợp tổ chức trong nước đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Tổ chức trong nước đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật (bao gồm cả trường hợp chủ đầu tư dự án khi bán lại nhà ở xã hội sau 10 năm cho thuê theo quy định tại khoản 9 Điều 88 của Luật Nhà ở, Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội) thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm tại thời điểm giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai và phải nộp khoản tiền bổ sung đối với thời gian kể từ ngày được miễn, giảm tiền sử dụng đất đến ngày chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo mức tương đương với mức chậm nộp tiền sử dụng đất theo pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

Việc tính số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm phải trả cho Nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 6, Điều 7 Nghị định này theo chính sách và giá đất tại thời điểm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

b1) Trường hợp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm không tính vào giá chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án.

b2) Trường hợp người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định đối với dự án sau khi chuyển nhượng. Trường hợp người chuyển nhượng đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa phần nghĩa vụ mà người chuyển nhượng đã nộp.

#### *Điều 18. Miễn tiền sử dụng đất*

Miễn tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Miễn tiền sử dụng đất khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) trong hạn mức đất ở cho người sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sỹ không còn lao động chính;

b) Người nghèo, hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số sinh sống tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo.

c) Đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

d) Giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi.

đ) Diện tích đất tại dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt mà chủ đầu tư bố trí để phục vụ mai táng cho các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng.

2. Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với đất do chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở do tách hộ đối với hộ gia đình là người dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng đồng bào dân

tộc và miền núi theo Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quy định.

3. Miễn tiền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất) đối với hộ gia đình, người có công với cách mạng mà thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công.

Miễn tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Việc miễn tiền sử dụng đất trong các trường hợp khác quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất gửi Bộ Tài chính để tổng hợp trình Chính phủ quy định sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

5. Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất mà không phải làm thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất được miễn theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai thì khi làm thủ tục giao đất; cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất.

Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người đã được miễn tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất (nếu có) thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất.

Nếu người đã được miễn tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền sử dụng đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu, nộp số tiền sử dụng đất phải nộp (không được miễn) theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất và khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

#### *Điều 19. Giảm tiền sử dụng đất*

1. Giảm 50% tiền sử dụng đất khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người nghèo, hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số tại các địa bàn không thuộc địa bàn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định này.

2. Giảm 50% tiền sử dụng đất với đất ở cho các đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 124 của Luật Đất đai đang công tác tại các xã

biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

3. Giảm 30% tiền sử dụng đất đối với đất ở cho các đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 124 của Luật Đất đai đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

4. Giảm tiền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng mà thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công.

5. Giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đầu tư và pháp luật có liên quan đối với trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai:

a) Giảm 50% tiền sử dụng đất trong trường hợp dự án được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

b) Giảm 30% tiền sử dụng đất trong trường hợp dự án được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

c) Giảm 20% tiền sử dụng đất trong trường hợp dự án không thuộc các địa bàn quy định tại điểm a, điểm b khoản này.

Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

6. Căn cứ vào hồ sơ, giấy tờ về đất đai do cơ quan quản lý nhà nước về đất đai chuyển sang theo quy định của pháp luật, cơ quan thuế tính số tiền sử dụng đất phải nộp và số tiền sử dụng đất được giảm. Việc giảm tiền sử dụng đất được thực hiện cùng với việc tính tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 20 Nghị định này.

7. Việc giảm tiền sử dụng đất trong các trường hợp khác quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất gửi Bộ Tài chính tổng hợp trình Chính phủ quy định sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

8. Thẩm quyền tính và quyết định số tiền sử dụng đất được giảm:

a) Cục trưởng Cục thuế xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài.

b) Chi cục trưởng Chi cục thuế, Chi cục thuế khu vực xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

## **VI. Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất:**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.
2. Quyết định số 40/2010/QĐ-TTg ngày 12 tháng 5 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế mẫu về quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Nghị định này quy định chi tiết về tổ chức, hoạt động và cơ chế tài chính của Quỹ phát triển đất.

### *Đối tượng áp dụng:*

1. Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.
2. Quỹ phát triển đất.
3. Tổ chức được ứng vốn từ Quỹ phát triển đất theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định này.
4. Các cơ quan, tổ chức, đơn vị khác có liên quan đến Quỹ phát triển đất.

### *Nội dung chính của Nghị định:*

#### *\*Thành lập Quỹ phát triển đất:*

#### *Điều 3. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục thành lập*

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là cấp tỉnh) quyết định thành lập Quỹ phát triển đất.

2. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, trường hợp cần thiết thành lập Quỹ phát triển đất. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương lập hồ sơ đề nghị thành lập Quỹ phát triển đất, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Hồ sơ đề nghị gồm:

a) Tờ trình của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc đề nghị thành lập Quỹ phát triển đất: 01 bản chính.

b) Đề án thành lập Quỹ phát triển đất do cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập: 01 bản chính. Nội dung chủ yếu của Đề án thành lập Quỹ phát triển đất gồm:

Mục tiêu, sự cần thiết và tính khả thi của việc thành lập Quỹ phát triển đất, tác động của việc thành lập Quỹ phát triển đất đến sự phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương;

Tên gọi và nơi đặt trụ sở chính của Quỹ phát triển đất;

Địa vị pháp lý, tư cách pháp nhân, chức năng, nguyên tắc hoạt động, người đại diện theo pháp luật của Quỹ phát triển đất;

Nhiệm vụ, quyền hạn của Quỹ phát triển đất;

Dự kiến nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất bao gồm: vốn điều lệ do ngân sách nhà nước cấp (mức vốn điều lệ) và vốn huy động hợp pháp khác



theo quy định của pháp luật; tiền độ cấp vốn điều lệ từ ngân sách nhà nước và tiền độ huy động vốn hợp pháp khác;

Thuyết minh cụ thể về cơ cấu tổ chức và mô hình hoạt động của Quỹ phát triển đất theo quy định tại các Điều 8, 9, 10, 11 và 12 Nghị định này;

Dự kiến số lượng, thành phần, chế độ hoạt động (chuyên trách, kiêm nhiệm) của Hội đồng quản lý, Ban kiểm soát, Cơ quan điều hành nghiệp vụ Quỹ phát triển đất; dự kiến nhân sự chủ chốt của Quỹ phát triển đất (gồm: Chủ tịch, Phó Chủ tịch Hội đồng quản lý; Trưởng ban kiểm soát; Giám đốc) đáp ứng theo các tiêu chuẩn, điều kiện quy định tại các Điều 9, 10 và 11 Nghị định này và dự thảo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất;

Việc quản lý vốn điều lệ và vốn huy động hợp pháp khác của Quỹ phát triển đất;

Thẩm quyền, quy trình lập, tổng hợp, phê duyệt Kế hoạch ứng vốn từ Quỹ phát triển đất; thẩm quyền, quy trình quyết định ứng vốn từ Quỹ phát triển đất; chế tài xử lý các vi phạm trong việc sử dụng, hoàn trả vốn ứng;

Chế độ tài chính của Quỹ phát triển đất.

c) Dự thảo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất với các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này.

d) Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan có liên quan (nếu có): 01 bản chính.

đ) Ý kiến của các cơ quan có liên quan (nếu có): 01 bản sao.

3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh để xem xét, thông qua Đề án.

4. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Đề án được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Phê duyệt Đề án thành lập Quỹ phát triển đất và ban hành Quyết định thành lập Quỹ phát triển đất.

b) Ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất.

c) Có văn bản thông báo đến Bộ Tài chính về việc thành lập Quỹ phát triển đất.

*Điều 4. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất*

1. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất bao gồm các nội dung chủ yếu sau:

a) Tên gọi và nơi đặt trụ sở chính.

b) Địa vị pháp lý, tư cách pháp nhân, chức năng, nguyên tắc hoạt động, người đại diện theo pháp luật.

c) Nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất (vốn điều lệ, vốn huy động hợp pháp khác).

d) Nhiệm vụ, quyền hạn của Quỹ phát triển đất.

đ) Cơ cấu tổ chức và mô hình hoạt động của Quỹ phát triển đất.

e) Số lượng, thành phần, nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng quản lý, Ban kiểm soát, Cơ quan điều hành nghiệp vụ; chế độ làm việc của Hội đồng quản lý.

g) Tiêu chuẩn, điều kiện bổ nhiệm, bổ nhiệm lại đối với các chức danh của Hội đồng quản lý hoạt động chuyên trách, các chức danh của Ban kiểm soát hoạt động chuyên trách, Giám đốc, Phó Giám đốc, Kế toán trưởng của Quỹ. Việc tuyển dụng, quy hoạch, bổ nhiệm, bổ nhiệm lại, từ chức, miễn nhiệm, điều động, luân chuyển, khen thưởng, kỷ luật, thôi việc, nghỉ hưu đối với các chức danh hoạt động chuyên trách của Quỹ phát triển đất.

h) Việc quản lý vốn điều lệ và vốn huy động hợp pháp khác của Quỹ phát triển đất tại Kho bạc Nhà nước, ngân hàng thương mại có vốn chi phối của Nhà nước trên địa bàn.

i) Thẩm quyền, quy trình lập, tổng hợp, phê duyệt Kế hoạch ứng vốn từ Quỹ phát triển đất; thẩm quyền quyết định ứng vốn từ Quỹ phát triển đất; chế tài xử lý các vi phạm trong việc sử dụng, hoàn trả vốn ứng.

k) Chế độ tài chính, quản lý tài sản, kế toán và kiểm toán.

l) Mối quan hệ và trách nhiệm giữa Hội đồng quản lý, Ban kiểm soát và Giám đốc trong quản lý, điều hành hoạt động của Quỹ phát triển đất, giữa Quỹ phát triển đất với các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan, các tổ chức được ứng vốn, tổ chức nhận ủy thác quản lý Quỹ phát triển đất.

m) Các nội dung khác nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý Quỹ phát triển đất.

2. Việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất do Hội đồng quản lý Quỹ phát triển đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Trường hợp thay đổi mức vốn điều lệ, mô hình hoạt động của Quỹ phát triển đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trước khi quyết định.

*Điều 5. Địa vị pháp lý, tư cách pháp nhân và chức năng của Quỹ phát triển đất*

1. Quỹ phát triển đất là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập, hoạt động độc lập với ngân sách nhà nước, không vì mục đích lợi nhuận, bảo toàn và phát triển vốn.

2. Quỹ phát triển đất có tư cách pháp nhân, có con dấu, có tài khoản, hạch toán độc lập, có vốn điều lệ.

3. Tên gọi: “Quỹ phát triển đất” ghép với tên tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

4. Quỹ phát triển đất có chức năng tiếp nhận, huy động vốn theo quy định để thực hiện nhiệm vụ ứng vốn và được hoàn trả vốn ứng theo quy định tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2024, Nghị định này và pháp luật có liên quan.

*Điều 6. Nhiệm vụ của Quỹ phát triển đất*

1. Quản lý, bảo toàn và phát triển vốn.
2. Thực hiện các nhiệm vụ ứng vốn theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền; thực hiện thu hồi vốn ứng theo quy định.
3. Chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý tài chính, tài sản, kế toán, kiểm toán và các quy định khác có liên quan.
4. Quyết định dừng, thu hồi vốn ứng khi phát hiện tổ chức được ứng vốn vi phạm quy định về sử dụng vốn ứng hoặc chậm hoàn trả vốn ứng.
5. Kiểm tra đối với việc sử dụng vốn ứng và thu hồi vốn ứng theo quy định tại khoản 7 Điều 16 Nghị định này; xác định chi phí quản lý vốn ứng theo quy định tại Điều 17 Nghị định này.
6. Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ theo quy định; báo cáo đột xuất về tình hình quản lý, sử dụng vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất theo yêu cầu của cơ quan, người có thẩm quyền.
7. Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

*Điều 7. Quyền hạn của Quỹ phát triển đất*

1. Tổ chức quản lý, điều hành hoạt động của Quỹ phát triển đất theo đúng mục tiêu và các nhiệm vụ được giao.
2. Ban hành quy chế, quy trình nghiệp vụ để điều hành hoạt động của Quỹ phát triển đất.
3. Kiểm tra việc tuân thủ mục đích sử dụng vốn ứng của dự án, nhiệm vụ được Quỹ phát triển đất ứng vốn.
4. Xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền xử lý vi phạm của tổ chức, cá nhân trong việc quản lý, sử dụng, hoàn trả vốn ứng.
5. Các quyền hạn khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

*Sử dụng vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất*

1. Vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất được sử dụng để:
  - a) Ứng vốn cho chủ đầu tư dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, đơn vị, tổ chức của Nhà nước thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất

đai và pháp luật về nhà ở (trừ các dự án đầu tư bằng nguồn vốn không phải nguồn ngân sách nhà nước).

b) Ứng vốn cho tổ chức phát triển quỹ đất để tạo lập, phát triển quỹ đất tái định cư, tạo quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước.

c) Ứng vốn cho tổ chức được giao thực hiện chính sách hỗ trợ về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

d) Ứng vốn thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc ứng vốn từ Quỹ thực hiện theo quy định tại Điều 15, Điều 16 Nghị định này; việc hoàn trả vốn ứng cho Quỹ thực hiện theo quy định tại Điều 18 Nghị định này.

#### *Điều 26. Trách nhiệm thi hành*

1. Bộ Tài chính hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Nghị định này.

2. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Thông qua Đề án thành lập, phương án giải thể Quỹ phát triển đất theo quy định tại Nghị định này.

b) Quyết định mức vốn điều lệ ban đầu, vốn điều lệ bổ sung cấp cho Quỹ phát triển đất theo quy định tại Nghị định này.

c) Thông qua mức vốn điều lệ, mô hình hoạt động của Quỹ phát triển đất trong trường hợp có thay đổi mức vốn điều lệ, mô hình hoạt động của Quỹ theo quy định tại Nghị định này.

d) Giám sát việc chấp hành pháp luật của Quỹ phát triển đất.

đ) Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Phê duyệt Đề án thành lập Quỹ phát triển đất và ban hành Quyết định thành lập, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất theo quy định tại Nghị định này.

b) Kiện toàn tổ chức bộ máy, sửa đổi, bổ sung Quyết định thành lập, Điều lệ tổ chức và hoạt động, điều chỉnh hoạt động ủy thác, nhận ủy thác của Quỹ phát triển đất theo quy định tại Nghị định này.

c) Trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định mức vốn điều lệ ban đầu, vốn điều lệ bổ sung cấp cho Quỹ phát triển đất theo quy định tại Nghị định này.

d) Ban hành quy định về thẩm quyền, quy trình lập, tổng hợp, phê duyệt Kế hoạch ứng vốn từ Quỹ phát triển đất; quy định thẩm quyền quyết định ứng vốn từ Quỹ phát triển đất.

đ) Chịu trách nhiệm quản lý việc sử dụng vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất, đảm bảo việc sử dụng vốn ứng đúng mục đích, hiệu quả và đúng quy định của pháp luật.

- e) Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm liên quan đến Quỹ phát triển đất.
- g) Báo cáo Bộ Tài chính tình hình tổ chức, hoạt động định kỳ hằng năm; thời hạn gửi báo cáo trước ngày 31 tháng 3 của năm sau.
- h) Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

**Ghi chú:** Các văn bản nêu trên được đăng tải trên các Website, Cổng thông tin điện tử như:

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật: <https://vbpl.vn/pages/portal.aspx> (bao gồm cả văn bản quy phạm pháp luật của Trung ương trên địa chỉ <https://vbpl.vn/tw/Pages/home.aspx>; và các văn bản quy phạm pháp luật của tỉnh Bắc Ninh ban hành trên địa chỉ: <https://vbpl.vn/bacninh/Pages/home.aspx>);
- Công báo Chính phủ: <https://congbao.chinhphu.vn>;
- Trang Thư viện pháp luật: [thuvienphapluat.vn](http://thuvienphapluat.vn)
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Bắc Ninh: <https://bacninh.gov.vn>;
- Cổng thông tin điện tử Bộ Tư pháp, mục Phổ biến giáo dục pháp luật: <https://pbgdpl.moj.gov.vn>);
- Trang thông tin điện tử của Sở Tư pháp (mục Phổ biến, giáo dục pháp luật: <https://stp.bacninh.gov.vn/pho-bien-giao-duc-phap-luat>).