

Số: 102/2024/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2024

**NGHỊ ĐỊNH**

**Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành khoản 6 Điều 3, Điều 9, khoản 2 Điều 10, Điều 16, khoản 4 Điều 22, điểm d khoản 1 Điều 28, khoản 3 Điều 28, khoản 6 Điều 49, Điều 65, khoản 2 Điều 74, khoản 9 Điều 76, khoản 10 Điều 76, Điều 81, Điều 82, Điều 84, Điều 87, Điều 88, điểm b khoản 5 Điều 89, khoản 7 Điều 89, Điều 90, Điều 113, khoản 3 Điều 115, khoản 6 Điều 116, khoản 7 Điều 116, khoản 1 Điều 122, điểm n khoản 3 Điều 124, khoản 8 Điều 124, Điều 125, Điều 126, Điều 127, Điều 172, Điều 181, Điều 190, Điều 192, Điều 193, Điều 194, Điều 197, Điều 200, Điều 201, Điều 202, Điều 203, Điều 204, Điều 208, Điều 210, Điều 216, Điều 218, Điều 219, Điều 223, Điều 232, khoản 8 Điều 234, khoản 7 Điều 236, khoản 2 Điều 240, điểm c khoản 2 Điều 243, điểm b khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.
2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

## **Điều 3. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp**

Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là cá nhân đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp mà có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó, trừ các trường hợp sau đây:

1. 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;
2. Người hưởng lương hưu;
3. Người nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội hằng tháng;
4. Người lao động có hợp đồng lao động không xác định thời hạn.

## **Điều 4. Quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất nông nghiệp**

1. Đất trồng cây hằng năm là đất trồng các loại cây được gieo trồng, cho thu hoạch và kết thúc chu kỳ sản xuất trong thời gian không quá một năm, kể cả cây hằng năm được lưu gốc. Đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác, cụ thể như sau:

a) Đất trồng lúa là đất trồng từ một vụ lúa trở lên hoặc trồng lúa kết hợp với các mục đích sử dụng đất khác được pháp luật cho phép nhưng trồng lúa là chính. Đất trồng lúa bao gồm đất chuyên trồng lúa và đất trồng lúa còn lại, trong đó đất chuyên trồng lúa là đất trồng từ 02 vụ lúa trở lên;

b) Đất trồng cây hằng năm khác là đất trồng các cây hằng năm không phải là trồng lúa.

2. Đất trồng cây lâu năm là đất sử dụng vào mục đích trồng các loại cây được gieo trồng một lần, sinh trưởng trong nhiều năm và cho thu hoạch một hoặc nhiều lần.

3. Đất lâm nghiệp là loại đất sử dụng vào mục đích quản lý, bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, được phân loại cụ thể như sau:

a) Đất rừng đặc dụng là đất mà trên đó có rừng đặc dụng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, đất đã được giao để phát triển rừng đặc dụng;

b) Đất rừng phòng hộ là đất mà trên đó có rừng phòng hộ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, đất đã được giao để phát triển rừng phòng hộ;

c) Đất rừng sản xuất là đất mà trên đó có rừng sản xuất theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, đất đã được giao, cho thuê, chuyển mục đích để phát triển rừng sản xuất.

4. Đất nuôi trồng thủy sản là đất sử dụng chuyên vào mục đích nuôi, trồng thủy sản.

5. Đất chăn nuôi tập trung là đất xây dựng trang trại chăn nuôi tập trung tại khu vực riêng biệt theo quy định của pháp luật về chăn nuôi.

6. Đất làm muối là đất sử dụng vào mục đích sản xuất muối từ nước biển.

7. Đất nông nghiệp khác gồm:

a) Đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm, thực nghiệm;

b) Đất xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, chăn nuôi kể cả các hình thức trồng trọt, chăn nuôi không trực tiếp trên đất;

c) Đất xây dựng công trình gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp gồm đất xây dựng nhà nghỉ, lán, trại để phục vụ cho người lao động; đất xây dựng công trình để bảo quản nông sản, chứa thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ và các công trình phụ trợ khác.

### **Điều 5. Quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp**

1. Đất ở là đất làm nhà ở và các mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất. Đất ở bao gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị, cụ thể như sau:

a) Đất ở tại nông thôn là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã, trừ đất ở đã thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn nhưng vẫn thuộc địa giới đơn vị hành chính xã;

b) Đất ở tại đô thị là đất ở thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính phường, thị trấn và đất ở nằm trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã mà đã thực hiện

dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn.

2. Đất xây dựng trụ sở cơ quan là đất sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở của cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức khác được thành lập theo quy định của pháp luật và được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợ kinh phí hoạt động thường xuyên, trừ đất xây dựng trụ sở cơ quan của đơn vị sự nghiệp công lập gắn liền với công trình sự nghiệp quy định tại khoản 4 Điều này.

3. Đất quốc phòng, an ninh là đất sử dụng làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; căn cứ quân sự; công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; làm ga, cảng, sân bay, bãi cất hạ cánh trực thăng và các công trình phục vụ khai thác bay tại sân bay, bãi cất hạ cánh trực thăng quân sự, công an; công trình thông tin quân sự, an ninh; công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ, cơ sở an dưỡng, điều dưỡng, nghỉ dưỡng và phục hồi chức năng, cơ sở khám bệnh, chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; cơ sở giam giữ; cơ sở giáo dục bắt buộc; trường giáo dưỡng và khu lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân, trại viên, học sinh do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

4. Đất xây dựng công trình sự nghiệp, bao gồm:

a) Đất xây dựng cơ sở văn hóa là đất xây dựng các công trình văn hoá gồm trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, trung tâm văn hóa, cung văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc; công trình có tính biểu trưng, nghệ thuật (tượng đài ngoài trời, công chào, quảng trường, bia tưởng niệm...); cung thiếu nhi, nhà thiếu nhi, trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi, nhà bảo tàng, nhà triển lãm, thư viện, cơ sở sáng tác văn học, cơ sở sáng tác nghệ thuật, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, trụ sở của đoàn nghệ thuật và các công trình văn hóa khác được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;

b) Đất xây dựng cơ sở xã hội là đất xây dựng các công trình dịch vụ xã hội gồm trung tâm cung cấp dịch vụ công tác xã hội, cơ sở bảo trợ xã hội; trung tâm chữa bệnh - giáo dục - lao động xã hội; trung tâm điều dưỡng người có công; cơ sở trợ giúp trẻ em; cơ sở chăm sóc người cao tuổi, người khuyết tật, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt; cơ sở nuôi dưỡng trẻ em có hoàn cảnh khó khăn và các cơ sở dịch vụ xã hội khác được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;

c) Đất xây dựng cơ sở y tế là đất xây dựng các công trình về y tế gồm bệnh viện, nhà hộ sinh, trung tâm y tế, trạm y tế và cơ sở khám bệnh, chữa bệnh khác; cơ sở phục hồi chức năng, cơ sở dưỡng lão trong y tế; cơ sở y tế dự phòng; cơ sở dân số; cơ sở kiểm nghiệm, nghiên cứu khoa học công nghệ trong lĩnh vực y tế;

đất chăn nuôi động vật, đất nuôi, trồng dược liệu phục vụ mục đích y tế; cơ sở kiểm chuẩn, kiểm định; cơ sở giám định y khoa; cơ sở giám định pháp y; cơ sở sản xuất thuốc; cơ sở sản xuất thiết bị y tế; cơ sở điều trị cho người bị nhiễm HIV/AIDS người tâm thần và các cơ sở y tế khác được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động; kể cả phần diện tích để làm văn phòng, làm nơi kinh doanh, dịch vụ như bán thuốc, nhà hàng, nhà nghỉ cho người nhà bệnh nhân, bãi gửi xe có thu tiền thuộc phạm vi cơ sở y tế, trừ cơ sở y tế do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

d) Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo là đất xây dựng các công trình phục vụ giáo dục, đào tạo gồm cơ sở giáo dục mầm non, cơ sở giáo dục phổ thông, cơ sở giáo dục thường xuyên, trường chuyên biệt, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp và các cơ sở giáo dục, đào tạo khác được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động; kể cả phần diện tích làm văn phòng, ký túc xá cho học sinh, sinh viên, làm nơi bán đồ dùng học tập, nhà hàng, bãi đỗ xe và các khu chức năng khác thuộc phạm vi cơ sở giáo dục và đào tạo, trừ cơ sở giáo dục và đào tạo do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

đ) Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao là đất xây dựng các công trình phục vụ thể dục, thể thao được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động gồm khu liên hợp thể thao, trung tâm đào tạo, huấn luyện vận động viên thể thao, trung tâm thể thao, sân vận động; đường gôn của sân gôn, sân tập trong sân gôn và hệ thống cây xanh, mặt nước, cảnh quan của sân gôn, hạng mục công trình phục vụ cho việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng, kinh doanh sân gôn (trừ cơ sở lưu trú, dịch vụ cho người chơi gôn); bể bơi và cơ sở tập luyện, huấn luyện, thi đấu thể dục, thể thao khác; phần diện tích làm văn phòng, nơi bán vé, bán đồ lưu niệm, bán dụng cụ thể dục, thể thao, bãi đỗ xe và các công trình khác phục vụ thể dục, thể thao thuộc phạm vi cơ sở thể dục, thể thao; trừ cơ sở thể dục, thể thao do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

e) Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ là đất xây dựng các công trình phục vụ hoạt động khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo của các tổ chức như: tổ chức nghiên cứu, phát triển, dịch vụ khoa học và công nghệ; tổ chức hỗ trợ khởi nghiệp đổi mới sáng tạo; cơ sở ươm tạo công nghệ, cơ sở ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ; cơ sở ươm tạo, cơ sở kỹ thuật, trung tâm đổi mới sáng tạo, khởi nghiệp sáng tạo; trung tâm hỗ trợ khởi nghiệp sáng tạo; phòng thí nghiệm; cơ sở nghiên cứu khoa học của doanh nghiệp khoa học và công nghệ; công viên khoa học, công nghệ; bảo tàng khoa học; hệ thống chuẩn đo lường; hạ tầng thông tin, thống kê khoa học và công nghệ; khu làm việc chung hỗ trợ khởi nghiệp sáng tạo và cơ sở vật chất - kỹ thuật của các tổ chức khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo, các cơ sở khoa học và công nghệ khác được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;

g) Đất xây dựng cơ sở môi trường là đất xây dựng các công trình phục vụ cho hoạt động bảo vệ môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học, gồm công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường, quan trắc môi trường; công trình theo dõi bảo

tồn đa dạng sinh học và công trình bảo vệ môi trường khác;

h) Đất xây dựng cơ sở khí tượng thủy văn là đất xây dựng các công trình về khí tượng thủy văn, gồm trạm khí tượng thủy văn, trạm giám sát biến đổi khí hậu và công trình khí tượng thủy văn khác;

i) Đất xây dựng cơ sở ngoại giao là đất xây dựng trụ sở ngoại giao, gồm các cơ quan đại diện ngoại giao (đại sứ quán), cơ quan lãnh sự nước ngoài (lãnh sự quán), cơ quan đại diện các tổ chức quốc tế tại Việt Nam, văn phòng đại diện của các tổ chức ngoại giao nước ngoài, các tổ chức phi Chính phủ có chức năng ngoại giao; cơ sở ngoại giao đoàn do Nhà nước quản lý;

k) Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác là đất xây dựng các công trình sự nghiệp theo quy định của pháp luật không thuộc quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h và i khoản này.

5. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, bao gồm:

a) Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp là đất xây dựng các công trình sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung; kể cả nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, công trình dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, công trình hạ tầng và các công trình khác trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung;

b) Đất thương mại, dịch vụ là đất xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại; cơ sở lưu trú, dịch vụ cho người chơi gôn (trừ phần đường gôn của sân gôn, sân tập trong sân gôn và hệ thống cây xanh, mặt nước, cảnh quan, hạng mục công trình phục vụ cho việc quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng, kinh doanh sân gôn); trụ sở, văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế; đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất; bãi tắm gắn với cơ sở kinh doanh, dịch vụ;

c) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp là đất xây dựng các công trình sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này, kể cả trụ sở và các công trình khác phục vụ cho sản xuất hoặc cho người lao động gắn liền với cơ sở sản xuất; đất làm sân kho, nhà kho, bãi gắn với khu vực sản xuất;

d) Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản là đất thăm dò, khai thác hoặc khai thác gắn với chế biến khoáng sản, đất xây dựng các công trình phục vụ cho hoạt động khoáng sản, kể cả nhà làm việc, nhà nghỉ giữa ca và các công trình khác phục vụ cho người lao động gắn với khu vực khai thác khoáng sản và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép, cho phép hoạt động theo quy định của pháp luật về khoáng sản, pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan.

## 6. Đất sử dụng vào mục đích công cộng, bao gồm:

a) Đất công trình giao thông là đất xây dựng các công trình về giao thông, gồm đường ô tô cao tốc, đường ô tô, đường trong đô thị, đường nông thôn (kể cả đường tránh, đường cứu nạn và đường trên đồng ruộng phục vụ nhu cầu đi lại chung của mọi người), điểm dừng xe, điểm đón trả khách, trạm thu phí giao thông, công trình kho bãi, nhà để xe ô tô, bãi đỗ xe; bến phà, bến xe, trạm thu phí, trạm dừng nghỉ; các loại hình đường sắt, nhà ga đường sắt; đường tàu điện; các loại cầu, hầm phục vụ giao thông; công trình đường thủy nội địa, công trình hàng hải; cảng hàng không, kể cả đất xây dựng trụ sở các cơ quan nhà nước hoạt động thường xuyên và đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, khu vực cất, hạ cánh và sân đỗ tàu bay; tuyến cáp treo và nhà ga cáp treo; cảng cá, cảng cạn; các công trình trụ sở, văn phòng, cơ sở kinh doanh dịch vụ trong ga, cảng, bến xe; hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông mà phải thu hồi đất để lưu không; các kết cấu khác phục vụ cho hoạt động giao thông vận tải và các công trình, hạng mục công trình khác theo quy định của pháp luật về giao thông vận tải;

b) Đất công trình thủy lợi là đất xây dựng đê điều, kè, cống, đập, tràn xả lũ, đường hầm thủy công, hệ thống cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước chủ yếu phục vụ cho sản xuất nông nghiệp kể cả hành lang bảo vệ công trình thủy lợi mà phải sử dụng đất; công trình thủy lợi đầu mối kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình thủy lợi thuộc phạm vi công trình thủy lợi;

c) Đất công trình cấp nước, thoát nước là đất xây dựng nhà máy nước, trạm bơm nước, các loại bể, tháp chứa nước, tuyến cấp nước, thoát nước; công trình xử lý nước, bùn, bùn cặn kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình cấp nước, thoát nước ngoài các cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung, khu chế xuất, các khu sản xuất, kinh doanh tập trung và các công trình khác theo quy định của pháp luật;

d) Đất công trình phòng, chống thiên tai là đất xây dựng công trình phục vụ cho công tác phòng, chống thiên tai, gồm công trình đê điều chống úng, chống hạn, chống xâm nhập mặn, chống sạt lở, chống sụt lún đất, chống lũ quét, chống sét; khu neo đậu tránh trú bão cho tàu thuyền, nhà kết hợp sơ tán dân và công trình khác phục vụ phòng, chống thiên tai;

đ) Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên là đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa vào danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa;

e) Đất công trình xử lý chất thải là đất xây dựng trạm trung chuyển chất thải; bãi chôn lấp rác; khu liên hợp xử lý, khu xử lý, cơ sở xử lý chất thải, chất thải nguy hại kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình xử lý chất thải và các công trình, hạng mục công trình khác phục vụ cho việc xử lý chất thải theo quy định của pháp luật;

g) Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng là đất xây dựng nhà máy điện và công trình phụ trợ của nhà máy điện; công trình đập, kè, đường dẫn nước phục vụ cho nhà máy thủy điện; hệ thống đường dây truyền tải điện và trạm biến áp; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi nhà máy điện; hệ thống chiếu sáng công cộng; giàn khai thác, công trình phục vụ khai thác, xử lý dầu khí, nhà máy lọc hóa dầu, nhà máy chế biến khí, nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học; kho chứa dầu thô, kho chứa, trạm bơm xăng, dầu, khí, hệ thống đường ống dẫn, hành lang bảo vệ an toàn công trình để bảo đảm an toàn kỹ thuật; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình phục vụ khai thác, xử lý dầu, khí, nhà máy lọc hóa dầu, nhà máy chế biến khí, nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học và các công trình, hạng mục công trình khác phục vụ cho công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng theo quy định của pháp luật;

h) Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin (trừ đất khu công nghệ thông tin tập trung theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều này) là đất xây dựng nhà, trạm, cột ăng ten, cột treo cáp, cống, bể, ống cáp, hào, tuy nèn kỹ thuật và công trình hạ tầng kỹ thuật liên quan khác để lắp đặt thiết bị phục vụ viễn thông và thiết bị được lắp đặt vào đó để phục vụ viễn thông; trung tâm dữ liệu; kể cả hành lang bảo vệ an toàn các công trình để bảo đảm an toàn kỹ thuật mà không được sử dụng vào mục đích khác; hệ thống cơ sở khai thác bưu gửi và điểm phục vụ bưu chính; điểm bưu điện - văn hóa xã; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin;

i) Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối là đất để xây dựng chợ theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý chợ;

k) Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng là đất xây dựng các công trình hoặc không có công trình nhưng được xác định chủ yếu cho các hoạt động vui chơi giải trí công cộng, gồm công viên, vườn hoa, bãi tắm và khu vực dành cho vui chơi giải trí công cộng khác, trừ cơ sở chiếu phim, rạp xiếc, nhà hát, cơ sở dịch vụ trò chơi; công trình hội họp và các hoạt động khác phù hợp với phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư ở địa phương.

7. Đất tôn giáo là đất xây dựng các công trình tôn giáo, bao gồm: chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất, niệm phật đường, tượng đài, bia và tháp thuộc cơ sở tôn giáo; cơ sở đào tạo tôn giáo; trụ sở tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và các công trình tôn giáo hợp pháp khác.

8. Đất tín ngưỡng là đất xây dựng các công trình tín ngưỡng, bao gồm: đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ, tượng, đài, bia và tháp thuộc cơ sở tín ngưỡng; chùa không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 213 Luật Đất đai, khoản 7 Điều này và các công trình tín ngưỡng khác.

9. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt là đất làm nơi mai táng tập trung, làm nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu trữ tro cốt và các công trình phụ trợ khác cho việc mai táng, hỏa táng và lưu trữ tro cốt.

10. Đất có mặt nước chuyên dùng là đất có mặt nước của các đối tượng thủy văn dạng ao, hồ, đầm, phá và sông, ngòi, kênh, rạch, suối đã được xác định mục đích sử dụng mà không phải mục đích chính để nuôi trồng thủy sản.

11. Đất phi nông nghiệp khác gồm đất có công trình phục vụ sản xuất, kinh doanh hoặc đất được giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không có công trình và không thuộc các trường hợp quy định tại điểm c khoản 7 Điều 4 và các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều này.

#### **Điều 6. Quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất chưa sử dụng**

Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê, cụ thể như sau:

1. Đất do Nhà nước thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai chưa giao, chưa cho thuê sử dụng mà giao Ủy ban nhân dân cấp xã, tổ chức phát triển quỹ đất quản lý;

2. Đất bằng chưa sử dụng là đất chưa sử dụng tại vùng bằng phẳng ở đồng bằng, thung lũng, cao nguyên;

3. Đất đồi núi chưa sử dụng là đất chưa sử dụng trên địa hình dốc thuộc vùng đồi, núi;

4. Đất núi đá không có rừng cây là đất chưa sử dụng ở dạng núi đá mà trên đó không có rừng cây;

5. Đất có mặt nước chưa sử dụng là đất có mặt nước chưa giao, chưa cho thuê, chưa xác định mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 4 và Điều 5 Nghị định này.

**Điều 7. Xác định loại đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai hoặc trường hợp loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định của Luật Đất đai hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất**

1. Trường hợp không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai thì việc xác định loại đất căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất để xác định loại đất.

2. Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai mà loại đất trên giấy tờ khác với phân loại đất theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này thì loại đất được xác định theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này.

Việc xác định các loại đất cụ thể được xác định trong quá trình thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai có liên quan.

3. Trường hợp đang sử dụng đất có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai mà loại đất trên giấy tờ khác với hiện trạng sử dụng đất thì loại đất được xác định theo giấy tờ đó, trừ các trường hợp sau:

a) Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, trên giấy tờ thể hiện loại đất nông nghiệp nhưng hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp thì loại đất được xác định theo hiện trạng sử dụng như trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai;

b) Trường hợp có giấy tờ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai đã sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau, trên giấy tờ thể hiện loại đất nông nghiệp nhưng hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp thì loại đất được xác định theo hiện trạng sử dụng như trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai.

### **Điều 8. Hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số**

1. Việc hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số quy định tại khoản 3 Điều 16 Luật Đất đai thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp không còn đất ở thì được giao đất ở hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất khác sang đất ở; người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trường hợp thiếu đất ở so với hạn mức giao đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất khác sang đất ở và được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở;

b) Đối với trường hợp không còn đất nông nghiệp hoặc diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng không đủ 50% diện tích đất so với hạn mức giao đất nông nghiệp của địa phương thì được giao tiếp đất nông nghiệp trong hạn mức.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số

a) Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát và lập danh sách các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 16 Luật Đất đai báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện trước ngày 15 tháng 10 hằng năm;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức đo đạc, xác định diện tích và thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 16 Luật Đất đai, gồm các trường hợp vi phạm chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Luật Đất đai mà không còn nhu cầu sử dụng đất;

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện lập phương án hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số trên cơ sở quỹ đất quy định tại khoản 4 Điều 16 Luật Đất đai. Nội dung phương án phải nêu rõ các trường hợp được hỗ trợ, diện tích hỗ trợ, hình thức hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số;

d) Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định diện tích giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số phù hợp với tình hình thực tế và quỹ đất của địa phương theo quy định tại khoản 5 Điều 16 Luật Đất đai.

3. Kinh phí quy định tại khoản 8 Điều 16 Luật Đất đai được bố trí từ nguồn ngân sách địa phương và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật, trường hợp địa phương không tự cân đối được ngân sách thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài chính để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

**Điều 9. Quy định về tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất**

1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã thành vốn điều lệ của tổ chức kinh tế.

2. Trường hợp nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển; đảo; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh thì việc nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

3. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất do nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đất đai.

**Điều 10. Quy định về nhận quyền sử dụng đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai**

1. Khu vực hạn chế tiếp cận đất đai là khu vực thuộc xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển; đảo; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở.

2. Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất do tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai thì phải lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an. Việc lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai để thực hiện dự án đầu tư tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai thì phải lấy

ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an theo quy định sau:

a) Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi văn bản lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

c) Trong thời hạn không quá 20 ngày kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có ý kiến bằng văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định này và Nghị định 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.

#### **Điều 11. Giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính**

1. Trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh thì trên cơ sở hồ sơ, đề án của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có liên quan, Bộ Nội vụ chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát, trình Chính phủ xem xét, quyết định. Trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính có trách nhiệm chỉ đạo lập hồ sơ, đề án gửi Bộ Nội vụ thẩm định trình Chính phủ xem xét, quyết định.

Trường hợp quá trình giải quyết làm thay đổi địa giới đơn vị hành chính dẫn tới phải điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính các cấp thì việc điều chỉnh thực hiện theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương và Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm cung cấp tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình giải quyết, thống nhất về địa giới đơn vị hành chính.

#### **Điều 12. Quy định chung về thực hiện thủ tục hành chính**

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. Phương thức nộp hồ sơ

Tổ chức, cá nhân được lựa chọn nộp hồ sơ theo các phương 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 công ích;
- c) Nộp tại địa điểm theo thỏa thuận giữa tổ chức, cá nhân 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 hoặc hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính cấp bộ hoặc hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính cấp tỉnh đối với trường hợp hồ sơ không yêu cầu nộp bản chính;

đ) Khi nộp hồ sơ theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này, người nộp hồ sơ 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.

Trường hợp nộp hồ sơ theo phương thức quy định tại điểm b và điểm d khoản này thì nộp bản sao giấy tờ đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật hoặc phải được số hóa từ bản chính.

3. Việc trả kết quả giải quyết thủ tục cho tổ chức, cá nhân phải bảo đảm thời gian giải quyết thủ tục hành chính quy định tại Nghị định này.

a) Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ, trong thời gian tối đa 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền phải có văn bản thông báo chuyển đến bộ phận Một cửa; trong thời gian không quá 01 ngày làm việc, bộ phận Một cửa thông báo cho người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định;

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

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

4. Căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cơ quan tiếp nhận, trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính theo quy định và quy chế tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, giải quyết, trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính, thời gian thực hiện các bước công việc trong trình tự, thủ tục hành chính về đất đai của từng cơ quan, đơn vị có liên quan; việc thực hiện đồng thời các thủ tục hành chính (nếu có); việc giải quyết liên thông giữa các cơ quan có liên quan theo cơ chế một cửa bảo đảm thời gian theo quy định của pháp luật; công khai các thủ tục hành chính và việc lựa chọn địa điểm nộp hồ sơ bảo đảm tiết kiệm thời gian, chi phí của tổ chức, cá nhân, cơ quan có thẩm quyền trong giải quyết thủ tục hành chính nhưng không quá tổng thời gian thực hiện các thủ tục theo quy định tại Nghị định này.

5. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính quy định tại Nghị định này được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, không bao gồm thời gian giải quyết của các cơ quan sau đây:

a) Thời gian giải quyết của cơ quan có chức năng quản lý đất đai về xác định giá đất cụ thể theo quy định;

b) Thời gian giải quyết của cơ quan có thẩm quyền về khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định;

c) Thời gian giải quyết của cơ quan thuế về xác định đơn giá thuê đất, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, miễn, giảm, ghi nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, phí, lệ phí theo quy định;

d) Thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất;

đ) Thời gian người sử dụng đất thỏa thuận để thực hiện tích tụ đất nông nghiệp, góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai;

e) Thời gian trích đo địa chính thửa đất.

6. Đối với các xã miền núi, biên giới; đảo; 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 thủ tục hành chính quy định tại Điều này được tăng thêm 10 ngày.

7. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính quy định tại Nghị định này có 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.

## Chương II

### TỔ CHỨC DỊCH VỤ CÔNG VỀ ĐẤT ĐAI

### **Điều 13. Văn phòng đăng ký đất đai**

#### **1. Vị trí và chức năng**

Văn phòng đăng ký đất đai là tổ chức đăng ký đất đai, là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh; có chức năng thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận), đo đạc, chỉnh lý, lập bản đồ địa chính, xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin đất đai, cung cấp dịch vụ công về đất đai và hỗ trợ công tác quản lý nhà nước khác về đất đai trên địa bàn cấp tỉnh.

#### **2. Nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai**

- a) Thực hiện đăng ký đất đai đối với đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- b) Thực hiện đăng ký biến động đối với đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- c) Thực hiện đo đạc, chỉnh lý, lập bản đồ địa chính, trích lục bản đồ địa chính; cấp, đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận, hủy kết quả đăng ký biến động trên giấy chứng nhận;
- d) Kiểm tra mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất; kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất do tổ chức, cá nhân cung cấp phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận;
- đ) Lập, chỉnh lý, cập nhật, lưu trữ và quản lý hồ sơ địa chính; tiếp nhận, quản lý việc sử dụng mẫu Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;
- e) Cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật;
- g) Thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;
- h) Thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;
- i) Cung cấp hồ sơ, bản đồ, thông tin, số liệu đất đai, tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;
- k) Thực hiện thu phí, lệ phí theo quy định của pháp luật và các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai quy định tại Điều 154 Luật Đất đai;
- l) Thực hiện các dịch vụ trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật;
- m) Quản lý viên chức, người lao động, tài chính và tài sản thuộc Văn phòng

đăng ký đất đai; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật về các lĩnh vực công tác được giao.

3. Cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký đất đai do cơ quan, người có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập và quy định sau:

a) Văn phòng đăng ký đất đai có các phòng chuyên môn và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đặt tại các đơn vị hành chính cấp huyện hoặc tại khu vực.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thành lập phòng chuyên môn nếu đáp ứng tiêu chí thành lập phòng theo quy định của pháp luật; thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền và pháp luật về đất đai;

b) Văn phòng đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng và được mở tài khoản, hoạt động theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập; hạch toán theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Nguồn thu tài chính của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai gồm:

a) Kinh phí từ nguồn ngân sách nhà nước đảm bảo theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập;

b) Nguồn thu từ hoạt động sự nghiệp gồm thu từ phí theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí, thu từ các dịch vụ công về đất đai, nguồn thu khác theo quy định của pháp luật.

Đối với thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thì thu phí thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận gồm kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ, các điều kiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai; đối với các công việc còn lại của thủ tục thì thu dịch vụ theo giá cung cấp dịch vụ công do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

5. Các khoản chi hoạt động, cơ chế tự chủ tài chính của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập và các pháp luật khác có liên quan.

Đối với hoạt động cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin đất đai do ngân sách địa phương và các nguồn thu khác chi trả.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy chế phối hợp thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giữa Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện, Ủy ban nhân

dân cấp huyện, cơ quan tài chính, cơ quan thuế và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan phải theo các nguyên tắc sau:

a) Bảo đảm thực hiện đồng bộ, thống nhất, chặt chẽ, kịp thời, công khai, minh bạch;

b) Xác định rõ cơ quan, đơn vị chủ trì, phối hợp; trách nhiệm, quyền hạn của người đứng đầu cơ quan, đơn vị; nội dung, thời hạn, cách thức thực hiện; chế độ thông tin, báo cáo;

c) Tuân thủ các quy định của pháp luật; phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, quy chế tổ chức hoạt động của từng cơ quan, đơn vị.

#### **Điều 14. Trung tâm phát triển quỹ đất**

##### **1. Chức năng, nhiệm vụ của Trung tâm phát triển quỹ đất**

Trung tâm phát triển quỹ đất là tổ chức phát triển quỹ đất, là đơn vị sự nghiệp công lập do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Trung tâm phát triển quỹ đất có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng; được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.

##### **2. Nhiệm vụ của Trung tâm phát triển quỹ đất**

a) Quản lý quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 113 Luật Đất đai;

b) Lập và thực hiện dự án tạo quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Lập, tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; lập dự án tạo quỹ đất để giao đất thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; xây dựng bảng giá đất; xác định giá đất cụ thể theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Tổ chức thực hiện việc đầu tư xây dựng tạo lập và phát triển quỹ đất tái định cư để phục vụ Nhà nước thu hồi đất và phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương;

d) Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

e) Lập danh mục và tổ chức cho thuê ngắn hạn các khu đất, thửa đất được giao quản lý nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất;

g) Thực hiện các dịch vụ trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và các dịch vụ khác trong lĩnh vực quản lý đất đai;

h) Liên doanh, liên kết, hợp tác với các tổ chức kinh tế, cá nhân để thực hiện nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; quy định của pháp luật về cơ chế tự chủ đối với đơn vị sự nghiệp công lập và quy định của pháp luật khác có liên quan;

i) Ký hợp đồng thuê các tổ chức, cá nhân làm tư vấn hoặc thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật;

k) Quản lý viên chức, người lao động, tài chính và tài sản thuộc Trung tâm phát triển quỹ đất theo quy định của pháp luật; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định về các lĩnh vực công tác được giao.

3. Cơ cấu tổ chức, bộ máy, cơ chế tự chủ của Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

4. Nguồn thu tài chính của Trung tâm phát triển quỹ đất

a) Kinh phí từ ngân sách nhà nước phân bổ theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập;

b) Nguồn thu từ hoạt động sự nghiệp, gồm:

Kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và kinh phí quản lý dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

Kinh phí quản lý và khai thác quỹ đất đã thu hồi, tạo lập, phát triển; kinh phí quản lý và khai thác quỹ nhà, đất đã xây dựng phục vụ tái định cư theo dự toán được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Tiền bán hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, kinh phí tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thu được theo quy định của pháp luật và quy định cụ thể của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Lãi được chia từ các hoạt động liên doanh, liên kết; lãi tiền gửi tại tổ chức tín dụng.

Các khoản thu từ thực hiện hoạt động dịch vụ theo hợp đồng ký kết và theo quy định của pháp luật.

Các nguồn thu từ cho thuê quỹ đất ngắn hạn.

Các khoản thu từ hoạt động sự nghiệp khác theo quy định của pháp luật;

c) Nguồn vốn được phân bổ từ ngân sách nhà nước, ứng từ Quỹ phát triển đất hoặc Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác được ủy thác để thực hiện nhiệm vụ theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

d) Nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng;

d) Nguồn vốn từ liên doanh, liên kết để thực hiện các chương trình, phương án, dự án, đề án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

e) Nguồn viện trợ, tài trợ và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

5. Các khoản chi và các nội dung khác liên quan đến hoạt động của Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập và pháp luật khác có liên quan.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy chế phối hợp thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn giữa Trung tâm phát triển quỹ đất cấp tỉnh, Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện với cơ quan có chức năng quản lý đất đai, cơ quan tài chính và cơ quan, đơn vị khác có liên quan ở địa phương theo nguyên tắc quy định tại khoản 6 Điều 13 Nghị định này.

### **Chương III**

## **QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

### **Mục 1**

## **QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CẤP**

### **Điều 15. Kế hoạch sử dụng đất quốc gia**

1. Kế hoạch sử dụng đất quốc gia gồm các nội dung sau:

a) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 05 năm trước, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước;

b) Xác định quan điểm, mục tiêu sử dụng đất đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ kế hoạch;

c) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong thời kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm của cả nước đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh;

d) Đánh giá tác động của kế hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội, môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh;

đ) Giải pháp, nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất gồm: giải pháp bảo vệ, cải tạo đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; xác định các nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất; giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện kế hoạch sử dụng đất;

e) Xây dựng báo cáo kế hoạch sử dụng đất gồm báo cáo tổng hợp, hệ thống cơ sở dữ liệu kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

2. Hồ sơ trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia

- a) Tờ trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- b) Báo cáo thuyết minh về kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- c) Dự thảo Nghị quyết của Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- d) Báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân về kế hoạch sử dụng đất quốc gia; bản sao ý kiến góp ý của bộ, cơ quan ngang bộ và địa phương liên quan; báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

### 3. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia

- a) Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng Chính phủ thành lập Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- b) Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia để lấy ý kiến;
- c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- d) Sau khi lấy ý kiến góp ý, Chủ tịch Hội đồng tổ chức họp Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- đ) Sau khi họp Hội đồng thẩm định, Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, trình Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

4. Trường hợp điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia được thực hiện như đối với nội dung lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia quy định tại Điều này.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

### **Điều 16. Lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất quốc gia**

Việc lấy ý kiến kế hoạch sử dụng đất quốc gia được thực hiện theo quy định sau đây:

- 1. Đối tượng lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất quốc gia gồm Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.
- 2. Nội dung dự thảo kế hoạch sử dụng đất quốc gia được lấy ý kiến, trừ những nội dung liên quan đến bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 3. Việc lấy ý kiến Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các bộ,

cơ quan ngang bộ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan về kế hoạch sử dụng đất quốc gia được thực hiện như sau:

a) Cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia gửi hồ sơ về kế hoạch sử dụng đất quốc gia để lấy ý kiến;

b) Các cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản trong thời hạn 30 ngày tính từ ngày nhận được hồ sơ về kế hoạch sử dụng đất.

4. Cơ quan lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia có trách nhiệm tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến trước khi trình thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

### **Điều 17. Tổ chức lập và thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia**

1. Sau khi quy hoạch sử dụng đất quốc gia được phê duyệt, Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

2. Sau khi kế hoạch sử dụng đất quốc gia được phê duyệt, Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất thời kỳ kế hoạch cho đơn vị hành chính cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, theo dõi việc thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phân bổ.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm căn cứ vào chỉ tiêu sử dụng đất đã được Thủ tướng Chính phủ phân bổ trong kế hoạch sử dụng đất quốc gia để chỉ đạo việc tổ chức lập, điều chỉnh và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ.

### **Điều 18. Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh**

1. Nội dung lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

a) Phân tích, đánh giá các yếu tố tự nhiên, kinh tế, xã hội, nguồn lực, bối cảnh của cấp tỉnh, của vùng tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất của tỉnh;

b) Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất theo các nội dung quản lý nhà nước về đất đai quy định tại Điều 20 Luật Đất đai có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

c) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 10 năm trước, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước theo các loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này;

d) Tổng hợp, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai, ô nhiễm đất, thoái hóa đất trên cơ sở kết quả thực hiện các nội dung quy định tại Điều 53 và khoản 3 Điều 55 Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh;

đ) Xác định các quan điểm và mục tiêu sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch;

e) Dự báo xu thế biến động của việc sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch;

g) Định hướng sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch 10 năm, tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất từ 20 đến 30 năm gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất trên cơ sở tiềm năng đất đai đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu trên địa bàn tỉnh;

h) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh và diện tích các loại đất còn lại quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

i) Phân kỳ quy hoạch sử dụng cho từng kỳ kế hoạch 05 năm theo nội dung quy định tại điểm h khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

k) Đánh giá tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội, môi trường và bảo đảm quốc phòng, an ninh;

l) Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất gồm: giải pháp bảo vệ, cải tạo đất, bảo vệ môi trường, ứng phó thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu; xác định các nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất; giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Lập bản đồ, xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

a) Hệ thống bản đồ gồm: bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh, bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, các bản đồ chuyên đề. Việc xây dựng bản đồ được thực hiện theo quy định của pháp luật về thành lập bản đồ;

b) Xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch sử dụng đất gồm các trường thông tin dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính.

3. Hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Nghị quyết Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

c) Báo cáo thuyết minh về quy hoạch sử dụng đất;

d) Hệ thống bản đồ và dữ liệu kèm theo (dạng giấy hoặc dạng số);

đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến Hội đồng thẩm định;

e) Dự thảo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

#### 4. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh hoàn thiện hồ sơ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ lấy ý kiến, Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh để lấy ý kiến;

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

d) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến, Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

đ) Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày họp Hội đồng thẩm định, Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi thông báo kết quả thẩm định quy hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến Hội đồng thẩm định, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

5. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được thực hiện như đối với nội dung lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh quy định tại Điều này.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

#### **Điều 19. Kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương**

1. Nội dung kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh quy định tại khoản 5 Điều 65 Luật Đất đai, bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 05 năm trước, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất thành phố trực thuộc trung ương kỳ trước theo các loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này;

b) Phân tích mục tiêu, chỉ tiêu về phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, phát triển kết cấu hạ tầng trong thời kỳ kế hoạch; căn cứ

quy hoạch chung của thành phố trực thuộc trung ương đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, kế hoạch đầu tư công trung hạn, khả năng thu hút nguồn vốn đầu tư để xác định chỉ tiêu sử dụng đất trong thời kỳ kế hoạch;

c) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong thời kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm của thành phố trực thuộc trung ương đối với loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

d) Xác định diện tích cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai thực hiện trong thời kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

đ) Xác định diện tích khu vực lấn biển trong thời kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

e) Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong thời kỳ kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

g) Xây dựng bản đồ chuyên đề: đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;

h) Xây dựng báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương;

i) Bộ sản phẩm kế hoạch sử dụng đất 05 năm của thành phố trực thuộc trung ương gồm: báo cáo thuyết minh, dữ liệu kế hoạch sử dụng đất 05 năm.

2. Hồ sơ trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đối với thành phố trực thuộc trung ương, bao gồm:

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc trung ương;

b) Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố trực thuộc trung ương;

c) Báo cáo thuyết minh về kế hoạch sử dụng đất;

d) Hệ thống sơ đồ và dữ liệu kèm theo (dạng giấy hoặc dạng số);

đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến Hội đồng thẩm định;

e) Dự thảo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương.

3. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất 05 năm của thành phố trực thuộc trung ương

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc thành phố trực thuộc trung ương trình Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc trung ương thành lập Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất 05 năm của thành phố trực thuộc trung ương;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày có quyết định thành lập Hội đồng, cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương để lấy ý kiến;

c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc thành phố trực thuộc trung ương;

d) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc trung ương tổ chức họp Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương;

đ) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai thuộc thành phố trực thuộc trung ương hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc trung ương để trình Hội đồng nhân dân thành phố trực thuộc trung ương thông qua trước khi Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc trung ương trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

4. Trường hợp điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc Trung ương được thực hiện như đối với nội dung lập kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương quy định tại Điều này.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc trung ương.

## **Điều 20. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện**

### **1. Nội dung lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện**

a) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, hiện trạng môi trường và biến đổi khí hậu tác động đến sử dụng đất của cấp huyện;

b) Phân tích, đánh giá các nguồn lực của huyện và tính tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất của cấp huyện;

c) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 10 năm trước, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện kỳ trước theo các loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này;

d) Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất theo các nội dung quản lý nhà nước về đất đai quy định tại Điều 20 Luật Đất đai có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

d) Xác định quan điểm, mục tiêu sử dụng nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch; đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu;

e) Dự báo xu thế chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch;

g) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ cho cấp huyện và diện tích các loại đất còn lại quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định này theo nhu cầu sử dụng đất cấp huyện đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

h) Phân kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và xây dựng kế hoạch sử dụng đất năm đầu của thời kỳ quy hoạch theo nội dung quy định tại điểm g khoản này;

i) Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất: giải pháp bảo vệ, cải tạo đất, bảo vệ môi trường, ứng phó thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu; xác định các nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất; giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Lập bản đồ, xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch sử dụng đất cấp huyện vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

a) Hệ thống bản đồ gồm: bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp huyện; bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Việc xây dựng bản đồ được thực hiện theo quy định của pháp luật về thành lập bản đồ;

b) Xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm dữ liệu không gian và dữ liệu thuộc tính.

3. Hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp huyện;

c) Báo cáo thuyết minh về quy hoạch sử dụng đất;

d) Hệ thống bản đồ và dữ liệu kèm theo (dạng giấy hoặc dạng số);

đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến của Hội đồng thẩm định;

e) Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

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

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện hoàn thiện hồ sơ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi Ủy ban nhân dân cấp huyện trình cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh để thẩm định; đối với các địa phương không có tổ chức Hội đồng nhân dân cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp huyện trình cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh để thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ lấy ý kiến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến các thành viên Hội đồng thẩm định để lấy ý kiến;

c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến, các thành viên Hội đồng thẩm định gửi ý kiến bằng văn bản đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh;

d) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng thẩm định và gửi thông báo kết quả thẩm định quy hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp huyện;

đ) Trong thời hạn không quá 10 ngày, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của Hội đồng thẩm định để hoàn thiện hồ sơ quy hoạch sử dụng đất gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh;

e) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

5. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện như đối với nội dung lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện quy định tại Điều này.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

### **Điều 21. Kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện**

1. Các căn cứ, tiêu chí, nội dung kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 67 Luật Đất đai.

2. Các nội dung quy định tại điểm b, c, d khoản 3 và khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai được xác định vị trí, diện tích, ranh giới cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

3. Tập hợp nhu cầu sử dụng đất trong việc lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

a) Các công trình, dự án theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai thực hiện trong năm kế hoạch mà chưa có các văn bản theo quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai;

b) Đối với dự án đầu tư và trường hợp cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai, không thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai và trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên thì phải đăng ký nhu cầu sử dụng đất gửi đến Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để tập hợp vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

4. Xác định diện tích cần chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai đến từng đơn vị hành chính cấp xã trong năm kế hoạch.

5. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

6. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện

a) Bản đồ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đối với các khu vực có công trình, dự án nằm trong danh mục thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc bản đồ quy hoạch chung hoặc bản đồ quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị;

b) Bản đồ hoặc bản vẽ thể hiện vị trí, ranh giới, diện tích, loại đất đối với các công trình, dự án quy định tại điểm a khoản này đến từng thửa đất trên nền bản đồ địa chính. Trường hợp không có bản đồ địa chính thì sử dụng trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã.

7. Hồ sơ trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện

a) Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Báo cáo thuyết minh về kế hoạch sử dụng đất;

c) Hệ thống bảng biểu, sơ đồ, bản đồ và dữ liệu kèm theo (dạng giấy hoặc dạng số);

d) Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

8. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh để thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng

đất hằng năm cấp huyện đến các sở, ngành có liên quan để lấy ý kiến;

c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các sở, ngành có trách nhiệm gửi ý kiến bằng văn bản đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh;

d) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời gian lấy ý kiến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổng hợp và gửi thông báo kết quả thẩm định hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đến Ủy ban nhân dân cấp huyện để hoàn thiện hồ sơ;

đ) Căn cứ hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được hoàn thiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt xong trước ngày 31 tháng 12 hằng năm.

9. Trong quá trình thực hiện kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, căn cứ tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được thực hiện như việc lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện quy định tại Điều này.

10. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

## Mục 2

### **NGUYÊN TẮC, TIÊU CHÍ PHÂN BỐ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT, ĐIỀU KIỆN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH**

#### **Điều 22. Nguyên tắc, tiêu chí phân bố chỉ tiêu sử dụng đất**

##### 1. Nguyên tắc phân bố chỉ tiêu sử dụng đất

a) Việc phân bố chỉ tiêu sử dụng đất bảo đảm nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, phù hợp với tiềm năng đất đai của địa phương; phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai để thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu;

b) Bảo đảm phù hợp với định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch ngành quốc gia có liên quan;

c) Việc phân bố các chỉ tiêu sử dụng đất bảo đảm phù hợp với điều kiện về đất đai, nguồn lực đầu tư, lao động và hạ tầng kỹ thuật của từng địa phương;

d) Ưu tiên quỹ đất đáp ứng yêu cầu phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, bảo đảm kết nối không gian phát triển liên ngành, liên vùng, các hành lang

kinh tế và các vùng động lực phát triển của quốc gia; quỹ đất đáp ứng nhu cầu phát triển giáo dục, y tế, xã hội, văn hóa, thể thao, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân;

đ) Việc phân bổ chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên cơ sở xem xét kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước hoặc kết quả thực hiện quy hoạch đô thị đối với khu vực không yêu cầu lập quy hoạch sử dụng đất, định hướng sử dụng đất cho giai đoạn tiếp theo.

## 2. Tiêu chí phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia cho các địa phương

a) Đối với đất trồng lúa được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước; định hướng phát triển kinh tế - xã hội phù hợp với tiềm năng, lợi thế của từng địa phương; bảo đảm giữ đất trồng lúa tại những khu vực năng suất, chất lượng cao; khu vực có tiềm năng đất đai, lợi thế cho việc trồng lúa; nhu cầu chuyển đất trồng lúa sang các mục đích phi nông nghiệp và các mục đích khác;

b) Đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên được xác định trên cơ sở quy hoạch lâm nghiệp quốc gia, chiến lược phát triển lâm nghiệp, quy hoạch bảo vệ môi trường, quy hoạch tổng thể bảo tồn đa dạng sinh học; hiện trạng, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất lâm nghiệp kỳ trước; khả năng, nguồn lực để khai thác quỹ đất chưa sử dụng vào mục đích lâm nghiệp (trồng mới, khoanh nuôi tái sinh); nhu cầu chuyển đất lâm nghiệp sang mục đích phi nông nghiệp và các mục đích khác;

c) Đối với đất quốc phòng, đất an ninh được xác định trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh; nhu cầu sử dụng đất nhằm bảo đảm mục tiêu quốc phòng, an ninh quốc gia; chỉ tiêu sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh đã được Quốc hội quyết định; nhu cầu sử dụng đất quốc phòng do Bộ Quốc phòng đề xuất, nhu cầu sử dụng đất an ninh do Bộ Công an đề xuất đối với từng địa phương.

## 3. Tiêu chí phân bổ các chỉ tiêu trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cho quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

a) Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hằng năm khác: ngoài các tiêu chí quy định tại điểm a khoản 2 Điều này còn được xác định trên cơ sở định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; nhu cầu sử dụng đất, khả năng chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của mỗi địa phương;

b) Đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất và đất trồng cây lâu năm: ngoài các tiêu chí quy định tại điểm b khoản 2 Điều này còn được xác định trên cơ sở định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; hiện trạng, lợi thế, tiềm năng, định hướng phát triển cây lâu năm gắn với chuỗi phát triển của vùng, lợi thế của địa phương; yêu cầu về tỷ lệ che phủ rừng;

c) Đối với đất quốc phòng, đất an ninh: ngoài các tiêu chí quy định tại điểm c khoản 2 Điều này còn được xác định trên cơ sở định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; hiện trạng sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh, nhu cầu sử dụng đất, khả năng bố trí quỹ đất cho mục đích quốc phòng, an ninh của địa phương phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh đã được phê duyệt;

d) Đối với đất chăn nuôi tập trung được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; chiến lược phát triển chăn nuôi; đề án phát triển vùng chăn nuôi an toàn dịch bệnh; nhu cầu sử dụng đất cho phát triển chăn nuôi tập trung;

đ) Đối với đất nuôi trồng thủy sản được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; quy hoạch bảo vệ và khai thác nguồn lợi thủy sản; lợi thế, tiềm năng đất đai về nuôi trồng thủy sản; nhu cầu sử dụng đất nuôi trồng thủy sản;

e) Đối với đất làm muối được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; đề án phát triển ngành muối; nhu cầu sử dụng đất làm muối;

g) Đối với đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị được xác định dựa trên cơ sở chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; hiện trạng sử dụng đất ở đô thị, đất ở nông thôn; định mức sử dụng đất; quy chuẩn xây dựng; hạn mức giao đất ở; dự báo quy mô dân số, tốc độ đô thị hóa; phát triển thị trường bất động sản; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; định hướng phát triển hệ thống đô thị và nông thôn phù hợp với tiềm năng, lợi thế của từng địa phương;

h) Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; định mức sử dụng đất; định hướng, quy hoạch của ngành; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

i) Đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp được xác định dựa trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; định mức sử dụng đất; định hướng, quy hoạch của ngành, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

k) Đối với đất khu công nghiệp được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước;

định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; nhu cầu và khả năng phát triển công nghiệp; tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về khu công nghiệp;

l) Đối với đất cụm công nghiệp được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng phát triển cụm công nghiệp; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; nhu cầu, khả năng phát triển, tỷ lệ lấp đầy cụm công nghiệp;

m) Đối với đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; chiến lược, quy hoạch khoáng sản; phương án bảo vệ, thăm dò, khai thác và sử dụng khoáng sản;

n) Đối với đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

o) Đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, phân cấp công trình xây dựng theo quy định của pháp luật chuyên ngành; định mức sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật chuyên ngành;

p) Đối với đất tôn giáo, đất tín ngưỡng, đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; định mức sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật chuyên ngành;

q) Đối với đất có mặt nước chuyên dùng, đất phi nông nghiệp khác được xác định trên cơ sở hiện trạng, biến động sử dụng đất; nhu cầu sử dụng đất, kết quả thực hiện chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch kỳ trước; định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh; quy định pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành có liên quan đến các công trình có gắn với sử dụng mặt nước, công trình dân dụng; khả năng khai thác vào các mục đích nuôi trồng thủy sản, các công trình thủy điện, thủy lợi; yêu cầu bảo vệ quốc phòng, an ninh, phòng chống thiên tai và ứng phó biến đổi khí hậu.

**Điều 23. Tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện**

1. Điều kiện của tổ chức tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện

a) Tổ chức tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia phải có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại điểm a, b, c và d khoản 2 Điều này và ít nhất 05 chuyên gia tư vấn đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại điểm đ, e, g và h khoản 2 Điều này;

b) Tổ chức tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại điểm a và b khoản 3 Điều này và ít nhất 05 chuyên gia tư vấn đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại c, d, đ, e và g khoản 3 Điều này;

c) Tổ chức tư vấn lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện phải có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a khoản 4 Điều này và ít nhất 05 chuyên gia tư vấn đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại khoản b, c, d, đ và e khoản 4 Điều này.

2. Chuyên gia tư vấn chủ trì dự án kế hoạch sử dụng đất quốc gia phải đảm bảo có bằng đại học trở lên thuộc chuyên ngành liên quan đến quản lý đất đai, có thời gian công tác trong lĩnh vực quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan từ 09 năm trở lên và đáp ứng một trong các điều kiện sau:

a) Đã chủ trì lập ít nhất 01 quy hoạch sử dụng đất quốc gia hoặc kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Đã chủ trì lập ít nhất 01 quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

c) Đã chủ trì lập ít nhất 01 kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

d) Đã chủ trì ít nhất 03 phương án phân bổ khoanh vùng đất đai đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh;

đ) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 02 quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

e) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 02 kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

g) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 05 quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

h) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 05 kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Chuyên gia tư vấn chủ trì lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải có bằng đại học trở lên thuộc chuyên ngành liên quan đến quản lý đất đai, có thời gian công tác trong lĩnh vực quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan từ 06 năm trở lên và đáp ứng một trong các điều kiện sau:

- a) Đã chủ trì lập ít nhất 03 quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- b) Đã chủ trì lập ít nhất 03 kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện;
- c) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 05 quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- d) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 05 kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- d) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 05 quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- e) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 05 kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện;
- g) Đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Chuyên gia tư vấn chủ trì lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện phải có bằng đại học trở lên thuộc chuyên ngành liên quan đến quản lý đất đai, có thời gian công tác trong lĩnh vực quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan từ 03 năm trở lên và đáp ứng một trong các điều kiện sau:

- a) Đã chủ trì lập ít nhất 03 kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện;
- b) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 02 quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- c) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 02 kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- d) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 05 quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- đ) Đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 05 kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện;
- e) Đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

5. Lựa chọn tổ chức tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thực hiện theo các hình thức lựa chọn nhà thầu quy định tại Luật Đấu thầu; giao nhiệm vụ, đặt hàng theo quy định về giao nhiệm vụ, đặt hàng cung cấp sản phẩm, dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước.

**Điều 24. Trách nhiệm của tổ chức tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện**

1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật và cơ quan tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện về số lượng, thời gian

thực hiện và chất lượng của sản phẩm.

2. Phối hợp với các cơ quan, tổ chức liên quan trong quá trình lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

3. Nghiên cứu, đề xuất phương pháp, cách thức xác định chỉ tiêu sử dụng các loại đất, giải pháp tổ chức thực hiện trong việc lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

## **Chương IV**

### **THU HỒI ĐẤT, TRUNG DỤNG ĐẤT**

#### **Mục 1**

#### **THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; THU HỒI ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG**

**Điều 25. Thu hồi đất quốc phòng, an ninh để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội quy định tại khoản 1 Điều 84 Luật Đất đai**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 84 Luật Đất đai gửi văn bản lấy ý kiến Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an kèm theo hồ sơ hoặc trích sao hồ sơ về dự án đầu tư phải thu hồi đất quốc phòng, an ninh để phát triển kinh tế - xã hội và dự kiến thời gian thu hồi đất.

Đối với trường hợp đất thu hồi, chuyển giao cho địa phương để thực hiện dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì đề xuất chủ trương đầu tư, đảm bảo chính sách nhà ở cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân.

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại khoản 1 Điều này, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an có ý kiến bằng văn bản về việc thu hồi đất.

3. Trên cơ sở ý kiến thống nhất của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

**Điều 26. Thu hồi đất để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh quy định tại khoản 2 Điều 84 Luật Đất đai**

1. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an gửi văn bản lấy ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi về việc thu hồi đất để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh nhưng chưa có

trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh kèm theo hồ sơ hoặc trích sao hồ sơ về dự án đầu tư phải thu hồi đất để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh và dự kiến thời gian thu hồi đất.

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại khoản 1 Điều này, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi có ý kiến bằng văn bản về việc thu hồi đất.

3. Sau khi có ý kiến bằng văn bản của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất.

4. Căn cứ ý kiến của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện thu hồi đất theo quy định tại Luật Đất đai.

**Điều 27. Quy định đối với trường hợp phải thu hồi đất quốc phòng, an ninh quy định tại khoản 3 Điều 84 Luật Đất đai**

1. Việc chấp thuận thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 3 Điều 84 Luật Đất đai thực hiện như sau:

a) Trường hợp dự án thực hiện trên địa bàn một đơn vị hành chính cấp tỉnh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi gửi văn bản kèm theo dự án đầu tư được phê duyệt để Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất;

b) Trường hợp dự án được thực hiện trên địa bàn từ hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên thì bộ, ngành, cơ quan, đơn vị được giao làm chủ đầu tư dự án gửi văn bản kèm theo dự án đầu tư được phê duyệt để Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất.

2. Việc chấp thuận thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm c khoản 3 Điều 84 Luật Đất đai thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi gửi văn bản lấy ý kiến Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an kèm theo hồ sơ hoặc trích sao hồ sơ về dự án đầu tư phải thu hồi đất quốc phòng, an ninh;

b) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại điểm a khoản này, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an có ý kiến bằng văn bản về việc thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất;

c) Sau khi có ý kiến của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi có văn bản báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất;

d) Căn cứ văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân

cấp tỉnh nơi có đất thu hồi chỉ đạo cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư trình cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

đ) Căn cứ dự án đầu tư đã được quyết định đầu tư quy định tại điểm d khoản này, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy 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