

kèm theo Nghị định này.

Điều 29. Quy định chi tiết về trình tự, thủ tục trưng dụng đất

1. Quyết định trưng dụng đất, văn bản xác nhận việc trưng dụng đất gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Họ tên, chức vụ, đơn vị công tác của người quyết định trưng dụng đất;
- b) Tên, địa chỉ của người có đất trưng dụng hoặc người đang quản lý, sử dụng đất trưng dụng;
- c) Tên, địa chỉ của tổ chức, họ tên và địa chỉ của người được giao sử dụng đất trưng dụng;
- d) Mục đích, thời hạn trưng dụng đất;
- đ) Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với đất trưng dụng;
- e) Thời gian bàn giao đất trưng dụng.

2. Việc hoàn trả đất trưng dụng cho người sử dụng đất khi hết thời hạn trưng dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

- a) Người có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất ban hành quyết định hoàn trả đất trưng dụng và gửi cho người có đất trưng dụng;
- b) Trường hợp người có đất trưng dụng tự nguyện tặng cho Nhà nước thì làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra theo quy định sau đây:

- a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất trưng dụng chịu trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;
- b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất trưng dụng chịu trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra đối với trường hợp khu đất trưng dụng thuộc địa giới từ hai đơn vị hành chính cấp huyện trở lên.

4. Thành phần Hội đồng xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra gồm:

- a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng;
- b) Các thành viên thuộc các cơ quan có chức năng quản lý đất đai, tài chính và các thành viên khác có liên quan;
- c) Đại diện cơ quan của người có thẩm quyền ra quyết định trưng dụng đất;

- d) Đại diện Tòa án nhân dân, Viện Kiểm sát nhân dân cấp huyện nơi có đất;
- đ) Đại diện Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã;
- e) Người có đất trưng dụng hoặc đại diện của người có đất trưng dụng.

Mục 2

THU HỒI ĐẤT DO VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

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) Hòa hoãn, 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;

d) 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.

Mục 3

THU HỒI ĐẤT DO CHẤM DỨT VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT THEO PHÁP LUẬT, TỰ NGUYỆN TRẢ LẠI ĐẤT, CÓ NGUY CƠ ĐE DỌA TÍNH MẠNG CON NGƯỜI

Điều 33. Thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 82 Luật Đất đai

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại các điểm a, b, d, đ, e và g khoản 5 Điều 82 Luật Đất đai cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất. Trường hợp thu hồi theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 172 Luật Đất đai.

2. Trách nhiệm của người có đất thu hồi thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 32 Nghị định này.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 32 Nghị định này.

Điều 34. Thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đất đai

1. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất khi phát hiện người sử dụng đất là người dân tộc thiểu số thuộc trường hợp phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đất đai thì gửi văn bản đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

2. Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan có thẩm quyền thành lập Hội đồng định giá tài sản để xác định giá trị tài sản gắn liền với đất, bồi thường cho người có đất

thu hồi hoặc người được hưởng thừa kế.

4. Việc xác định giá trị tài sản gắn liền với đất để bồi thường quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện như đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai. Kinh phí bồi thường được sử dụng từ ngân sách nhà nước bố trí cho việc thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

Điều 35. Xử lý tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thu hồi đất tại các điểm a, d và đ khoản 1 và khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai

1. Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai thì xử lý như sau:

a) Đối với tài sản gắn liền với đất là tài sản công của cơ quan, đơn vị sự nghiệp công lập thì giao tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác và phát triển theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 113 Luật Đất đai;

b) Đối với tài sản gắn liền với đất là tài sản của doanh nghiệp thì việc xử lý tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản. Tổ chức, cá nhân được nhận tài sản gắn liền với đất sau khi xử lý theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

2. Đối với trường hợp thu hồi đất do chấm dứt dự án đầu tư quy định tại điểm d khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai thì xử lý như sau:

a) Chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân khác theo quy định của pháp luật;

c) Sau khi việc bán tài sản, chuyển quyền sử dụng đất đã được thực hiện, người mua tài sản gắn liền với đất, nhận quyền sử dụng đất được tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc đề xuất thực hiện dự án đầu tư mới theo quy định của pháp luật;

d) Trường hợp khi hết thời hạn quy định tại điểm a khoản này mà chủ đầu tư không thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất, không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất. Trong trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 31 Nghị định này thì được xem xét gia hạn thời hạn quy định tại điểm a khoản này bằng thời gian xảy ra tình trạng bất khả kháng.

Chi phí thu hồi đất, xử lý tài sản gắn liền với đất do ngân sách nhà nước bảo đảm; nhà đầu tư được lựa chọn để tiếp tục sử dụng đất có trách nhiệm nộp

ngân sách nhà nước khoản chi phí này trước khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

3. Đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai thì việc xử lý tài sản trên đất là lâm sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp; đối với tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất thì trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày có quyết định thu hồi đất, chủ sở hữu tài sản được thực hiện bán tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Khi hết thời hạn nêu trên, người sử dụng đất thu hồi không thực hiện bán tài sản của mình gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất, 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.

4. Đối với trường hợp người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất chỉ xem xét trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất nếu xét thấy việc thu hồi đất là cần thiết, không gây thiệt hại cho lợi ích Nhà nước, trật tự công cộng và người sử dụng đất có đơn đề nghị được Nhà nước trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá để xác định giá trị còn lại của tài sản và hoàn trả cho người trả lại đất.

Mục 4

CƯỜNG CHẾ THỰC HIỆN QUYẾT ĐỊNH KIỂM Đếm BẮT BUỘC, QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT, KHIẾU NẠI QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT, QUYẾT ĐỊNH CƯỜNG CHẾ

Điều 36. Cường 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.

Chương V

PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ, KHAI THÁC QUỸ ĐẤT

Điều 41. Các trường hợp do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất

1. Quản lý khai thác quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 113 Luật Đất đai.

2. Thực hiện dự án xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất đầu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Thực hiện dự án xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất đầu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu dân cư nông thôn; để bố trí tái định cư; dự án bố trí đất ở cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật Đất đai.

4. Thực hiện dự án bố trí đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 42. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất

1. Dự án tạo quỹ đất là dự án được quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 41 Nghị định này do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao cho tổ chức phát triển quỹ đất trực thuộc thực hiện.

2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 41 Nghị định này được thực hiện như dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công hoặc vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về đầu tư công.

3. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số thực hiện theo quy định của pháp luật về dự án đầu tư sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

4. Nguồn vốn để thực hiện dự án quy định tại Điều 41 Nghị định này là nguồn vốn ứng từ quỹ phát triển đất hoặc được bố trí từ ngân sách nhà nước. Đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này được sử dụng từ nguồn vốn sự nghiệp kinh tế do ngân sách trung ương hỗ trợ cho các địa phương thực hiện.

5. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, quản lý, sử dụng diện tích đất được tạo lập đối với các dự án quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 41 Nghị định này được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này.

Điều 43. Quản lý, khai thác quỹ đất gắn hạn

1. Căn cứ quỹ đất, tài sản gắn liền với đất do Nhà nước giao quản lý, tổ chức phát triển quỹ đất được cho thuê diện tích đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo nguyên tắc sau:

a) Việc cho thuê phải lập hợp đồng, xác định việc thuê đất tạm thời tương ứng với mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và quy định

tại các điều 4, 5 và 6 Nghị định này. Người được thuê đất không phải thực hiện việc đăng ký đất đai, không được cấp Giấy chứng nhận;

b) Thời hạn cho thuê không quá 05 năm, trong thời hạn hợp đồng khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất thì phải thanh lý hợp đồng và không được bồi thường, hỗ trợ tài sản đã đầu tư trên đất. Trước khi thanh lý hợp đồng, tổ chức phát triển quỹ đất phải có văn bản thông báo cho bên thuê đất biết chậm nhất là 60 ngày.

2. Đơn giá khởi điểm cho thuê đất do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất quyết định.

3. Tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất được tính vào doanh thu và hạch toán theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

4. Tổ chức, cá nhân thuê đất không được xây dựng các công trình kiên cố và phải cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình khi được thông báo của tổ chức phát triển quỹ đất về việc chấm dứt hợp đồng, không được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất. Tổ chức, cá nhân thuê đất phải nộp khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình.

5. Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn, công bố công khai trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất và của tổ chức phát triển quỹ đất để lựa chọn các tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê cao nhất trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày công bố.

Trường hợp chỉ có một tổ chức hoặc cá nhân có đơn xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm quy định tại khoản 2 Điều này thì tổ chức phát triển quỹ đất ký hợp đồng cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân đó.

Trường hợp hết thời hạn 30 ngày mà không có tổ chức, cá nhân xin thuê đất thì thực hiện lại việc công bố công khai theo quy định tại khoản này.

6. Việc cho thuê đất ngắn hạn quy định tại Điều này không phải đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, không phải đáp ứng yêu cầu về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn tại địa phương.

Chương VI

GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

**QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT,
CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

Điều 44. Quy định về căn cứ và trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư quy định tại khoản 6 Điều 116 Luật Đất đai

1. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Căn cứ chuyển mục đích sử dụng đất đối với cá nhân quy định tại khoản 5 Điều này là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

2. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá thực hiện như sau:

a) Người xin giao đất làm đơn xin giao đất theo Mẫu số 02a, người xin thuê đất làm đơn xin thuê đất theo Mẫu số 02b, người xin chuyển mục đích sử dụng đất làm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 02c tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này nộp cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định này;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai giao Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai, lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ; hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung trích đo địa chính thửa đất đối với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính theo quy định hoặc làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ và nộp lại cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ; rà soát, kiểm tra hồ sơ; kiểm tra thực địa;

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Hồ sơ gồm: các giấy tờ quy định tại điểm a khoản này; trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất, tờ trình theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này kèm theo dự thảo quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 04a, Mẫu số 04b, Mẫu số 04c tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này có nội dung về giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp và trách nhiệm của cơ quan thuế trong việc hướng dẫn người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

d) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

đ) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyên thông tin địa chính thửa đất theo Mẫu số 04h tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này cho cơ quan thuế;

e) Cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định, ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất gửi cho người sử dụng đất;

g) Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

h) Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và gửi thông báo kết quả cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

i) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cấp có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận và thực hiện các công việc quy định tại khoản 4 Điều 228 Luật Đất đai; trường hợp ký hợp đồng thuê đất thì thực hiện theo Mẫu số 05a tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này, việc bàn giao đất trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 06 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

k) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này mà thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất thực hiện như sau:

a) Người xin giao đất làm đơn xin giao đất theo Mẫu số 02a, người xin chuyển mục đích sử dụng đất làm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 02c quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này nộp cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định này;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai giao Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai, lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ; hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung trích đo địa chính thửa đất đối với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính theo quy định hoặc làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ và nộp lại cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ; rà soát, kiểm tra hồ sơ; kiểm tra thực địa;

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Hồ sơ gồm: các giấy tờ quy định tại điểm a khoản này; trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất, tờ trình theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này kèm theo dự thảo quyết định giao đất,

cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 04a, Mẫu số 04c tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

d) Thực hiện quy định tại các điểm d, i và k khoản 2 Điều này.

4. Trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể thực hiện như sau:

a) Thực hiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Hồ sơ gồm: các giấy tờ quy định tại điểm a khoản này; trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất, tờ trình theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này kèm theo dự thảo quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 04a, Mẫu số 04b, Mẫu số 04c tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tổ chức việc xác định giá đất cụ thể;

d) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức việc xác định giá đất cụ thể, trình cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về giá đất có nội dung về trách nhiệm của cơ quan thuế trong việc hướng dẫn người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

đ) Cơ quan có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể;

e) Thực hiện quy định tại các điểm e, g, h, i và k khoản 2 Điều này.

5. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở, chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

6. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này không quá 20 ngày.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định tại Điều này.

Điều 45. Quy định về điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Việc điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Khi có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có nội dung làm thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 116 Luật Đất đai;

b) Trường hợp có sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bản giao đất trên thực địa.

2. Trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thực hiện như quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó việc làm đơn xin điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo Mẫu số 02d tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này, việc ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo Mẫu số 04d tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thời gian thực hiện các bước công việc cụ thể theo nguyên tắc giảm ít nhất một nửa thời gian thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất có văn bản đề nghị sửa chữa thông tin sai sót trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 02d tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này nộp cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định này;

b) Trường hợp sai sót trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không làm thay đổi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai rà soát, kiểm tra hồ sơ; kiểm tra thực địa.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Hồ sơ gồm: giấy tờ quy định tại điểm a khoản này; tờ trình theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này kèm theo dự thảo quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 04d tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cấp có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận, trường hợp điều chỉnh hợp đồng thuê đất thì thực hiện theo Mẫu số 05b tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính;

c) Trường hợp sai sót trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất làm thay đổi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất xác định lại theo giá đất trong bảng giá đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai rà soát, kiểm tra hồ sơ; kiểm tra thực địa.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Hồ sơ gồm: giấy tờ quy định tại điểm a khoản này; tờ trình theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này kèm theo dự thảo quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 04d tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này có nội dung về trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền trong việc hướng dẫn người sử dụng đất nộp bổ sung hoặc được hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển thông tin địa chính thửa đất theo Mẫu số 04h tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này cho cơ quan thuế.

Cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp bổ sung theo quy định, ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung gửi cho người sử dụng đất. Cơ quan có thẩm quyền xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được hoàn trả theo quy định và thông báo cho người sử dụng đất.

Người sử dụng đất nộp bổ sung hoặc được hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp theo pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và theo pháp luật về quản lý thuế.

Cơ quan thuế gửi văn bản thông báo người sử dụng đất đã hoàn thành việc nộp bổ sung hoặc cơ quan có thẩm quyền gửi văn bản thông báo đã hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai theo pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và theo pháp luật về quản lý thuế.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cấp có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận, trường hợp điều chỉnh hợp đồng thuê đất thì thực hiện theo Mẫu số 05b tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính;

d) Trường hợp sai sót trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất làm thay đổi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất xác định lại theo giá đất cụ thể thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai rà soát, kiểm tra hồ sơ; kiểm tra thực địa.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Hồ sơ gồm: giấy tờ quy định tại điểm a khoản này; tờ trình theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này kèm theo dự thảo quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 04d tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tổ chức việc xác định giá đất cụ thể.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức việc xác định giá đất cụ thể, trình cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về giá đất có nội dung về trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền trong việc hướng dẫn người sử dụng đất nộp bổ sung hoặc được hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; chuyển thông tin địa chính thửa đất theo Mẫu số 04h tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này cho cơ quan thuế;

Cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp bổ sung theo quy định, ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung gửi cho người sử dụng đất. Cơ quan có thẩm quyền xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được hoàn trả theo quy định và thông báo cho người sử dụng đất.

Người sử dụng đất nộp bổ sung hoặc được hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp theo pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và theo pháp luật về quản lý thuế.

Cơ quan thuế gửi văn bản thông báo người sử dụng đất đã hoàn thành việc nộp bổ sung hoặc cơ quan có thẩm quyền gửi văn bản thông báo đã hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai theo pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và theo pháp luật về quản lý thuế.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cấp có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận, trường hợp điều chỉnh hợp đồng thuê đất thì thực hiện theo Mẫu số 05b tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính;

đ) Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho

thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản này không quá 20 ngày.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định tại khoản này.

Điều 46. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác

1. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng từ 02 ha trở lên đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác bao gồm:

a) Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;

b) Có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt;

c) Có đánh giá sơ bộ tác động môi trường hoặc đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để quy định tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác để bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả đáp ứng với yêu cầu bảo đảm an ninh lương thực và bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh đối với trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 47. Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

1. Các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý được giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều này phải đáp ứng các tiêu chí sau:

a) Thuộc quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đất chưa giao, đất chưa cho thuê hoặc đất đang giao quản lý quy định tại điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 7 Luật Đất đai;

b) Không đủ điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Không thuộc khu vực đất thực hiện các dự án, công trình đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai;

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

2. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

a) Ưu tiên sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý vào mục đích công cộng. Trường hợp không sử dụng được vào mục đích công cộng thì thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề;

b) Trường hợp thửa đất có từ hai người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt thì căn cứ vào quy hoạch, điều kiện thực tế sử dụng đất của người sử dụng đất liền kề để cơ quan có thẩm quyền về giao đất, cho thuê đất quyết định;

c) Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt cho người sử dụng đất liền kề được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân các cấp đã tổ chức rà soát, công bố công khai và lấy ý kiến của người dân nơi có đất;

d) Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt căn cứ vào đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất của người sử dụng đất liền kề và phải được thực hiện công khai, minh bạch và dân chủ;

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

e) Bảo đảm quyền đối với thửa đất liền kề theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự; không phát sinh tranh chấp, khiếu kiện về đất đai.

3. Thời hạn sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt cho người sử dụng đất liền kề được xác định thống nhất với thời hạn sử dụng của thửa đất mà người sử dụng đất liền kề đang sử dụng. Trường hợp giao, cho thuê các thửa đất nhỏ hẹp gắn với việc chuyển mục đích sử dụng của thửa đất liền kề với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 171 và Điều 172 Luật Đất đai.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại địa phương.

Mục 2

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 48. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà người sử dụng đất thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định này. Hồ sơ gồm:

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 02c tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Bản sao văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (nếu có);

c) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 6 Điều 44 Nghị định này.

Điều 49. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

1. Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất, cho thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định này. Hồ sơ gồm đơn xin giao đất theo Mẫu số 02a, đơn xin thuê đất theo Mẫu số 02b tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và một trong các loại giấy tờ sau đây:

a) Bản sao văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật Đất đai;

b) Bản sao văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư; văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (nếu có);

c) Bản sao văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận nhà

đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai;

d) Bản sao văn bản của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất không thành quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai;

đ) Bản sao văn bản về kết quả thực hiện việc nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 Luật Đất đai;

e) Bản sao các văn bản theo quy định của pháp luật đối với trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai mà phải thu hồi đất.

2. Trường hợp giao đất để thực hiện bồi thường bằng đất hoặc hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 4 Điều 119 và điểm 1 khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai thì thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Việc giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại điểm m khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai cho người sử dụng đất bị thu hồi đất sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai phải di dời cơ sở sản xuất, kinh doanh thì được áp dụng đối với tất cả các loại đất mà tại thời điểm thu hồi đất còn thời hạn sử dụng đất và người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất tại vị trí khác để tiếp tục sản xuất, kinh doanh.

3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 6 Điều 44 Nghị định này.

4. Việc xác định các trường hợp miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất để thực hiện giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 50. Trình tự, thủ tục chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm tổng hợp nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ và đất rừng sản xuất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn trước thời điểm lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, trừ các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm lập danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất theo quy hoạch trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đồng thời khi trình kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

3. Trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 51. Trình tự, thủ tục chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 30 Luật Đất đai

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển hình thức sử dụng đất cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định này. Hồ sơ gồm văn bản đề nghị chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất theo Mẫu 02đ tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và một trong các giấy tờ sau đây:

a) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai;

b) Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai;

c) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

2. Trình tự, thủ tục chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất mà người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá được thực hiện theo quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h, i và k khoản 2 Điều 44 Nghị định này, trong đó quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất lập theo Mẫu số 04đ tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Trình tự, thủ tục chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất mà người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại các điểm b, c và d khoản 3 Điều 44 Nghị định này, trong đó quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất lập theo Mẫu số 04đ tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

4. Trình tự, thủ tục chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất mà người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể thực hiện theo quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 4 Điều 44 Nghị định này, trong đó quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất lập theo Mẫu số 04đ tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

5. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này không quá 20 ngày.

Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định tại Điều này.

Điều 52. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất do tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng quy định tại Điều 180 Luật Đất đai, do công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng quy định tại Điều 181 Luật Đất đai

1. Hồ sơ giao đất, thuê đất quy định tại Điều 180 Luật Đất đai gồm:

a) Các văn bản của hồ sơ xin giao đất, thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 49 Nghị định này;

b) Bản sao phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành.

2. Hồ sơ giao đất, thuê đất quy định tại Điều 181 Luật Đất đai gồm:

a) Các văn bản của hồ sơ xin giao đất, thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 49 Nghị định này;

b) Bản sao phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt;

c) Bản sao phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với diện tích đất thu hồi của công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng để giao đất, cho thuê đất quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân lập 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định này để thực hiện trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất như quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất tại Điều 228 Luật Đất đai và Điều 49 Nghị định này.

Mục 3

CÁC TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT KHÔNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, KHÔNG ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 53. Trình tự, thủ tục giao đất đối với cá nhân quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 3 và khoản 6 Điều 124 Luật Đất đai

1. Hằng năm, căn cứ vào quỹ đất đã được xác định vào mục đích đất ở theo kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện mà chưa giao tại địa phương thuộc trường hợp giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân không thành do không có người tham gia, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho cá nhân khác có nhu cầu sử dụng đất nộp hồ sơ xin giao đất ở.

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có thông báo, cá nhân thuộc đối tượng quy định tại các điểm b, c và d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai thường trú hoặc công tác tại địa bàn xã, cá nhân quy định tại điểm a khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai thường trú hoặc công tác tại địa bàn cấp huyện nộp đơn xin giao đất ở theo Mẫu số 02a tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn nộp đơn xin giao đất, Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất, thành phần xét duyệt gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Chủ tịch Hội đồng, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện Hội Cựu chiến binh, Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Đoàn thanh niên, công chức làm công tác tư pháp, công chức làm công tác địa chính, người đứng đầu cộng đồng dân cư tại nơi thường trú của người có đơn xin giao đất.

4. Hội đồng xét duyệt cá nhân đủ điều kiện giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để ban hành điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.

5. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày xác định được cá nhân đủ điều kiện giao đất theo quy định tại khoản 4 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp xã lập hồ sơ theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất.

6. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định hồ sơ giao đất đối với từng cá nhân.

7. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày có báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã hoàn thiện hồ sơ gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện để trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định giao đất cho cá nhân đủ điều kiện.

8. Trường hợp cho thuê đất quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai thì thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 54. Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại điểm p khoản 3, khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai và trường hợp đất đưa ra đấu giá 02 lần không thành do không có người tham gia đấu giá cho trường hợp phải lập dự án đầu tư

1. Thủ tướng Chính phủ quyết định các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất quy định tại điểm p khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai do Bộ Tài nguyên và Môi trường trình trên cơ sở đề xuất của Chủ tịch Ủy ban

nhân dân cấp tỉnh khi đáp ứng một trong các điều kiện sau đây:

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

b) Thuộc dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản 31 Điều 79 Luật Đất đai mà không thuộc trường hợp lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu và không phụ thuộc vào nguồn vốn đầu tư;

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

2. Nhà đầu tư thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai được giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp sau đây:

a) Có dự án đầu tư được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

b) Có dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật có liên quan mà không phải thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại điểm a khoản này.

3. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành do không có người tham gia đấu giá thì việc giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất đăng công khai trên cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia được tích hợp vào trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp quản lý, cổng hoặc trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện nơi có đất trong thời hạn 30 ngày; niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;

b) Khi hết thời hạn nêu tại điểm a khoản này mà có nhà đầu tư đề xuất dự án đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định;

c) Khi hết thời hạn nêu tại điểm a khoản này mà có từ 02 nhà đầu tư trở lên đề xuất dự án đầu tư thì phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, có hiệu lực trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành; trường hợp quá 12 tháng nhưng chưa giao đất, cho thuê đất thì phải xác định lại giá khởi điểm và tổ chức đấu giá lại theo quy định.

5. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 4 và 6 Điều 44 Nghị định này.

Mục 4

ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 55. Đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai;

b) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm đề đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

2. Điều kiện cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

a) Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai;

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

3. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất

Phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm những nội dung chính sau đây:

a) Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá (nếu có);

b) Hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất;

- c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá;
- d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá;
- đ) Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;

e) Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật;

g) Các nội dung khác do cơ quan có thẩm quyền quyết định phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tế của địa phương.

4. Thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

a) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

a) Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất, khu đất đấu giá. Hồ sơ gồm: thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trích lục bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức xác định giá khởi điểm theo quy định của pháp luật.

6. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

a) Cơ quan được giao nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ đấu giá gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai, hồ sơ gồm: phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; văn bản phê duyệt giá khởi điểm của khu đất, thửa đất đấu giá theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 229 Luật Đất đai; dự thảo tờ trình, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này để ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

7. Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Trình tự thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai và Luật Đấu giá tài sản.

8. Việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 229 Luật Đất đai.

9. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

b) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế;

c) Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định;

d) Cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

10. Sau khi đã nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện các công việc quy định tại khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai.

11. Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế do cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành lập theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

Khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 9 Điều này mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự

án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Việc xử lý khoản tiền đặt cọc thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều này.

Điều 56. Đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích

1. Ủy ban nhân dân cấp xã lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, quyết định.

2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 55 Nghị định này. Trong đó hình thức cho thuê đất là Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm và giá khởi điểm được xác định theo bảng giá đất hằng năm.

3. Việc thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản nhưng bảo đảm nguyên tắc thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản không được vượt quá 10% giá trị quyền sử dụng đất công ích cho thuê.

4. Trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 của Luật Đấu giá tài sản thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất công ích theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

5. Người trúng đấu giá ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân cấp xã; nộp tiền thuê đất theo hợp đồng đã được ký kết.

Mục 5

**ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ
THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT**

Điều 57. Công bố danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định

1. Căn cứ danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc công bố trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định làm cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Nội dung văn bản quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất bao gồm kế hoạch, tiến độ, cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện và các nội dung khác có liên quan.

2. Việc công bố danh mục được thực hiện bằng việc đăng trên cổng thông tin điện tử cấp tỉnh, Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia và đăng công khai trên báo đấu thầu. Trường hợp Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia chưa đủ điều kiện thực hiện thì đăng trên cổng thông tin điện tử cấp tỉnh và bằng văn bản đăng công khai trên báo đấu thầu.

Điều 58. Xử lý trường hợp hủy kết quả trúng thầu quy định tại khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai mà nhà đầu tư trúng thầu đã ứng trước một phần kinh phí cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt

1. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại khu đất thực hiện dự án có sử dụng đất đã bị hủy kết quả trúng thầu có trách nhiệm hoàn trả cho nhà đầu tư đã bị hủy kết quả trúng thầu chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước.

2. Trường hợp sử dụng vốn ngân sách nhà nước để thực hiện dự án tại khu đất thực hiện dự án có sử dụng đất đã bị hủy kết quả trúng thầu thì được sử dụng vốn đầu tư của dự án để chi trả cho nhà đầu tư bị hủy kết quả trúng thầu chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước.

Mục 6

SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI THÔNG QUA THỎA THUẬN VỀ NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HOẶC ĐANG CÓ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 59. Xử lý đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý

1. Trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý mà tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý mà

không tách được thành dự án độc lập, kể cả trường hợp các thửa đất không liền kề với nhau thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định như đối với trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Điều 60. Trình tự, thủ tục để tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Tổ chức kinh tế có nhu cầu nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì có trích lục vị trí khu đất mà nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án và văn bản đề nghị theo Mẫu số 07 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

2. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được chỉ đạo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh phải có văn bản thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Văn bản thẩm định gồm các nội dung sau:

a) Điều kiện về sự 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 phê duyệt và công bố;

b) Việc đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai;

c) Việc đáp ứng các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai;

d) Các thông tin trong hồ sơ địa chính của thửa đất, khu đất mà nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án;

đ) Kết luận về việc đủ điều kiện cho phép tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp không đủ điều kiện thì nêu rõ lý do;

e) Đề xuất việc chấp thuận hay không chấp thuận cho nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

4. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định do cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét và có văn bản chấp thuận hoặc không chấp thuận tổ chức kinh tế

được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án gửi tổ chức kinh tế có văn bản đề nghị. Nội dung của văn bản chấp thuận phải nêu rõ quy mô, diện tích, vị trí, thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận và các nội dung khác có liên quan.

5. Căn cứ văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức kinh tế thực hiện việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định.

Trường hợp chuyên mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 48 Nghị định này.

Điều 61. Giải quyết trường hợp nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất

1. Khi hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận ghi trong văn bản chấp thuận quy định tại khoản 4 Điều 60 Nghị định này mà nhà đầu tư chưa hoàn thành việc thỏa thuận thì được xem xét gia hạn thêm 01 lần không quá thời gian phải hoàn thành việc thỏa thuận trong văn bản chấp thuận nếu nhà đầu tư có nhu cầu.

2. Trường hợp đã hết thời hạn gia hạn quy định tại khoản 1 Điều này mà chưa hoàn thành việc thỏa thuận hoặc nhà đầu tư không có nhu cầu gia hạn thì xử lý như sau:

a) Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh phạm vi dự án phù hợp với diện tích đã hoàn thành việc thỏa thuận với người sử dụng đất và dự án đủ điều kiện để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép thực hiện dự án;

b) Diện tích đã hoàn thành việc thỏa thuận không đáp ứng điều kiện để thực hiện dự án đầu tư thì việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất chấm dứt. Diện tích đất nhà đầu tư đã hoàn thành việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất được xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều này;

c) Trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai và thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư.

3. Việc xử lý diện tích đất nhà đầu tư đã hoàn thành việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất mà diện tích đã hoàn thành việc thỏa thuận không đáp ứng điều kiện để thực hiện dự án đầu tư thực hiện như sau:

a) Trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất, nhà đầu tư được tiếp tục sử dụng đất trong

thời hạn còn lại hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai và thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất, để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định. Diện tích mà nhà đầu tư đã thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ theo quy định;

c) Trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức thuê đất mà không đáp ứng điều kiện để thực hiện dự án đầu tư thì hợp đồng thuê đất chấm dứt. Việc giải quyết quyền và nghĩa vụ giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 62. Chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội

1. Trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 127 Luật Đất đai thì nhà đầu tư thực hiện đăng ký đất đai theo quy định hoặc thực hiện đồng thời thủ tục đăng ký đất đai và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Trường hợp người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất nhưng có tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất thì nhà đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và giao đất, cho người mua tài sản thuê đất. Nhà nước thực hiện thu hồi đất của người đang sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất theo quy định.

3. Trường hợp người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Điều 63. Việc áp dụng phương pháp định giá đất đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai

1. Trường hợp được Nhà nước giao đất

a) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 đến trước ngày 27 tháng 02 năm 2006 thì giá đất để tính tiền sử dụng đất áp dụng bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

b) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 27 tháng 02 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà thuộc trường hợp phải xác định giá đất cụ thể thì giá đất để tính tiền sử dụng đất được tính bằng bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

c) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 mà thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì giá đất để tính tiền sử dụng đất được tính bằng bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

d) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà theo quy định tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất khi xác định giá đất cụ thể thì áp dụng bảng giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế nhân với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hằng năm có hiệu lực tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

đ) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà theo quy định tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế phải xác định giá đất cụ thể mà không thuộc đối tượng áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì áp dụng các phương pháp quy định tại các điểm a, b, c khoản 5 và các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai được quy định chi tiết tại Nghị định quy định về giá đất.

2. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất

a) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 đến trước ngày 01 tháng 10 năm 2009 thì giá đất để tính tiền thuê đất áp dụng bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

b) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 10 năm 2009 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà thuộc trường hợp phải xác định giá đất cụ thể thì giá đất để tính tiền thuê đất áp dụng bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

c) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 đối với trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm bàn giao thực tế thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất khi xác định giá đất cụ

thể hoặc trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì giá đất để tính tiền thuê đất áp dụng bằng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

d) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành đối với trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm bàn giao thực tế thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất khi xác định giá đất cụ thể hoặc trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì áp dụng bằng giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế nhân với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hằng năm có hiệu lực tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;

đ) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà theo quy định tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế phải xác định giá đất cụ thể mà không thuộc đối tượng áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì áp dụng các phương pháp quy định tại các điểm a, b, c khoản 5 và các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai được quy định chi tiết tại Nghị định quy định về giá đất;

3. Việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất tại điểm b, điểm c khoản 1 và điểm b, điểm c khoản 2 Điều này thực hiện theo quy định tại Nghị định quy định về giá đất.

4. Trường hợp thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức được cơ quan có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì thời điểm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định. Việc xác định giá đất đối với từng trường hợp cụ thể tương ứng với các trường hợp giao đất, cho thuê đất cùng thời điểm quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Chương VII

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 64. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất

1. Trong thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 172 Luật Đất đai, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất thì nộp 01 bộ hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này. Hồ sơ bao gồm đơn xin gia hạn sử dụng