

đất theo Mẫu số 08 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và một trong các giấy tờ sau:

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

b) 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;

c) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc thể hiện thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 6 Điều 44 Nghị định này. Nội dung của quyết định gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 04e tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này. Trường hợp người sử dụng đất không yêu cầu cấp mới Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện xác nhận thay đổi thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận đã cấp, chuyển cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định này để trả cho người sử dụng đất.

#### **Điều 65. Trình tự, thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất**

Người sử dụng đất nông nghiệp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 172 và khoản 1 Điều 174 Luật Đất đai có nhu cầu xác nhận lại thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận đã cấp thì thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

1. Người sử dụng đất nộp văn bản đề nghị xác nhận lại thời hạn sử dụng đất theo Mẫu số 09 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và giấy chứng nhận đã cấp tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này.

Trường hợp người sử dụng đất nộp tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ; xác nhận thời hạn được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai vào giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận nếu người sử dụng đất có nhu cầu; cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; trao giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc chuyển

cho Ủy ban nhân dân cấp xã để trả cho người sử dụng đất.

3. Thời hạn thực hiện thủ tục quy định tại Điều này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nhưng không quá 07 ngày làm việc.

**Điều 66. Trình tự, thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư**

1. Người sử dụng đất có nhu cầu điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất tại 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 điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo Mẫu số 10 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này, văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư 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) 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. Việc quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư được ban hành bằng quyết định riêng theo Mẫu số 04g tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này hoặc 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.

3. Trình tự, thủ tục thực hiện điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 6 Điều 44 Nghị định này.

**Mục 2**

**ĐẤT DO CÁC CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP QUẢN LÝ, SỬ DỤNG**

**Điều 67. Rà soát, xác định ranh giới, diện tích sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Ban chỉ đạo để chỉ đạo, tổ chức việc quản lý, sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp quy định tại Điều 181 Luật Đất đai.

Thành phần Ban chỉ đạo bao gồm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là Trưởng ban, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh, đại diện lãnh đạo các sở, ban, ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất là thành viên.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức, chỉ đạo cơ quan có

chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan; Ủy ban nhân dân cấp huyện và các tổ chức đang quản lý, sử dụng đất rà soát, xác định ranh giới, diện tích sử dụng đất như sau:

a) Căn cứ vào hồ sơ tài liệu hiện có, hiện trạng sử dụng đất, đề án, phương án về sắp xếp công ty nông, lâm nghiệp được cấp có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện rà soát, xác định vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất; diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất đang giao, giao khoán, khoán trắng, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm, đang có tranh chấp; xác định diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giữ lại và diện tích đất bàn giao về địa phương.

Trường hợp hồ sơ tài liệu hiện có không đáp ứng được việc xác định cụ thể về vị trí, ranh giới, diện tích đất đang quản lý, sử dụng đất thì thực hiện đo đạc, lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp theo quy định;

b) Rà soát xác định vị trí, ranh giới, quá trình quản lý, sử dụng phần diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp đã được phê duyệt phương án sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận nhưng nay công ty không trực tiếp sử dụng mà cho thuê, cho mượn, giao khoán hoặc khoán trắng cho người khác sử dụng trái pháp luật để thu hồi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai.

3. Các công ty nông, lâm nghiệp có trách nhiệm phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh và các sở, ban, ngành có liên quan thực hiện việc rà soát hiện trạng sử dụng đất và cung cấp các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 68 Nghị định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện lập phương án sử dụng đất đối với phần diện tích đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai sau khi phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp đã được thẩm định theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Nghị định này. Nội dung phương án sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 69 Nghị định này.

Đối với diện tích đất thu hồi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp huyện lập phương án sử dụng đất sau khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí để thực hiện việc rà soát, đo đạc, cắm mốc, lập bản đồ địa chính, lập phương án sử dụng đất và việc tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất sau khi được phê duyệt.

### **Điều 68. Quy định chi tiết lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất**

1. Căn cứ kết quả rà soát quy định tại khoản 2 Điều 67 Nghị định này, công ty nông, lâm nghiệp có trách nhiệm lập phương án sử dụng đất đối với toàn bộ

diện tích đang quản lý, sử dụng để xác định cụ thể phần diện tích dự kiến giữ lại để tiếp tục sử dụng và phần diện tích dự kiến bàn giao về địa phương.

Phần diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giữ lại phải nằm trong đề án, phương án về sắp xếp công ty nông, lâm nghiệp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp chức năng, nhiệm vụ của công ty, hiện trạng sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất của địa phương; đối với diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giữ lại mà đang giao, giao khoán, khoán trắng, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm, đang có tranh chấp, thì công ty phải có phương án xử lý dứt điểm và thuyết minh rõ trong phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

2. Nội dung phương án sử dụng đất, bao gồm:

- a) Căn cứ lập phương án sử dụng đất;
- b) Phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;
- c) Định hướng sử dụng đất, phương hướng nhiệm vụ, phương án sản xuất, kinh doanh cụ thể của công ty nông, lâm nghiệp;
- d) Đánh giá tác động của phương án sử dụng đất đến kinh tế - xã hội, môi trường, quốc phòng, an ninh và phương án sản xuất, kinh doanh;
- đ) Các giải pháp tổ chức thực hiện đối với phần diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giữ lại;
- e) Xác định vị trí, ranh giới, diện tích đất, hiện trạng sử dụng đất khu vực đất bàn giao cho địa phương theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai;
- g) Thuyết minh phương án sử dụng đất.

3. Hồ sơ đề nghị thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất, bao gồm:

- a) Văn bản đề nghị thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất theo Mẫu số 11 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;
- b) Phương án sử dụng đất;
- c) Bản đồ địa chính có thể hiện ranh giới sử dụng đất hoặc hồ sơ ranh giới sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp; bản tổng hợp diện tích các loại đất của công ty nông, lâm nghiệp;
- d) Tài liệu khác có liên quan (nếu có).

4. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất

- a) Công ty nông, lâm nghiệp gửi hồ sơ quy định tại khoản 3 Điều này đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh;
- b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ

phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm gửi hồ sơ phương án sử dụng đất đến các sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để lấy ý kiến và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định.

Thành phần Hội đồng thẩm định bao gồm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Thủ trưởng cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên là đại diện lãnh đạo các sở, ban, ngành có liên quan, đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất;

c) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến, các sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất 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 hạn lấy ý kiến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng để thẩm định;

đ) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày thẩm định, nếu hồ sơ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp không phải chỉnh sửa thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

Trường hợp hồ sơ phương án sử dụng đất phải chỉnh sửa, bổ sung thì trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày thẩm định, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thông báo cho công ty nông, lâm nghiệp để hoàn thiện; trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày công ty nông, lâm nghiệp hoàn thiện hồ sơ và gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, nếu hồ sơ đầy đủ thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

e) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, phê duyệt phương án sử dụng đất.

5. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính.

### **Điều 69. Tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất**

1. Căn cứ vào phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp đã được phê duyệt, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất cho công ty nông, lâm nghiệp đối với phần diện tích công ty nông, lâm nghiệp giữ lại; thực hiện thu hồi và chỉnh lý giấy chứng nhận đã cấp (nếu có);

b) Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;

c) Cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích giữ lại cho công ty nông, lâm nghiệp sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

d) Thực hiện thu hồi và chỉnh lý giấy chứng nhận đã cấp (nếu có); xác định vị trí, diện tích đất theo quy định điểm d khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai và tổ chức bàn giao trên thực địa cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất đã lập;

đ) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi phần diện tích đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai, tổ chức bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để lập phương án sử dụng đất.

2. Trình tự, thủ tục thu hồi đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai

a) Căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của địa phương và tình hình sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện rà soát, xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất theo quy định;

b) Trong thời gian 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 (nếu có);

c) Việc xác định giá trị tài sản gắn liền với đất để bồi thường theo quy định tại điểm b khoản 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.

3. Đối với diện tích đất thu hồi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm

a) Rà soát hiện trạng sử dụng đất theo từng đối tượng sử dụng đất cụ thể về vị trí, ranh giới, diện tích, nguồn gốc sử dụng của từng đối tượng khi các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương, trong đó phải thể hiện rõ: đất công ty tự tổ chức sản xuất, giao khoán đất theo các hình thức, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, lấn đất, chiếm đất và tranh chấp; hồ sơ, tài liệu quản lý, sử dụng đất do công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương, hồ sơ đang quản lý tại địa phương, hồ sơ do người sử dụng đất cung cấp và hồ sơ, tài liệu khác có liên quan; xác định các đối tượng được ưu tiên sử dụng đất quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai;

b) Lập phương án sử dụng đất, gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thẩm định.

Căn cứ vào tình hình cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định định mức kinh tế - kỹ thuật, đơn giá để thực hiện việc lập phương án sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Ủy ban nhân dân cấp huyện được thuê đơn vị tư vấn để lập phương án sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi.

4. Nội dung phương án sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện lập, gồm:

- a) Căn cứ lập phương án sử dụng đất;
- b) Phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;
- c) Xác định vị trí, diện tích và hình thức sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai.

Đối với trường hợp đất thu hồi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai thì xác định các đối tượng được ưu tiên sử dụng đất quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai;

- d) Đánh giá tác động của phương án sử dụng đất đến kinh tế - xã hội, môi trường, đảm bảo quốc phòng, an ninh;
- đ) Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất;
- e) Báo cáo thuyết minh phương án sử dụng đất.

5. Hồ sơ thẩm định phương án sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện lập, gồm:

- a) Văn bản đề nghị thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất theo Mẫu số 11 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;
- b) Phương án sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện lập;
- c) Bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất; bản tổng hợp diện tích các loại đất;
- d) Tài liệu khác có liên quan (nếu có).

6. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện lập

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ quy định tại khoản 5 Điều này đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ phương án sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện lập, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm gửi hồ sơ phương án sử dụng đất đến các sở, ban, ngành có liên quan để lấy ý kiến và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định.

Thành phần Hội đồng thẩm định bao gồm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Thủ trưởng cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên là đại diện lãnh đạo các sở, ban, ngành có liên quan, đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất;

c) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến, các sở, ban, ngành có liên quan 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 hạn lấy ý kiến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng để thẩm định;

đ) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày thẩm định, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp huyện kết quả thẩm định; Ủy ban nhân dân cấp huyện hoàn thiện hồ sơ và gửi lại cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận kết quả thẩm định; trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

e) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, phê duyệt phương án sử dụng đất.

### **Mục 3** **HOẠT ĐỘNG LẤN BIÊN**

**Điều 70. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với khu vực biển được xác định để lấn biển**

1. Khu vực biển được xác định để lấn biển phải được xác định cụ thể vị trí, diện tích, ranh giới, tọa độ theo quy định của pháp luật về đo đạc và bản đồ. Việc xác định khu vực biển để lấn biển đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc quy định tại các điểm a, b và d khoản 2 Điều 190 Luật Đất đai.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định, đưa khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển vào phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai theo khu chức năng, loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện của quy hoạch tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

3. Trường hợp khu vực biển được xác định để lấn biển đã có trong quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo đưa vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Trường hợp khu vực biển xác định để lấn biển chưa có trong quy hoạch tỉnh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện lập, điều chỉnh bổ sung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

4. Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển phải bố trí và dành quỹ đất để xây dựng công trình hạ tầng công cộng, bao gồm lối đi xuống biển theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhằm bảo đảm quyền tiếp cận biển của người dân, cộng đồng.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng và điều kiện thực tế ở địa phương để quyết định cụ thể quỹ đất xây dựng công trình hạ tầng công cộng quy định tại khoản này phù hợp với từng dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.

**Điều 71. Quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư có hoạt động lấn biển**

1. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư có hoạt động lấn biển được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

2. Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có hoạt động lấn biển bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu, đất đai, đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

3. Hoạt động lấn biển trong dự án đầu tư có hoạt động lấn biển được lập thành dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư quy định tại Điều 72 Nghị định này.

**Điều 72. Lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng; thi công, nghiệm thu công trình xây dựng của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư**

1. Dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư có hoạt

động lấn biển là dự án đầu tư xây dựng gồm tập hợp các giải pháp, đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động san lấp, lấn biển, xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng nhằm tạo quỹ đất sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội, phòng, chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu.

Các hoạt động đầu tư xây dựng công trình đê điều, phòng, chống thiên tai gồm: đê, kè chống sạt lở, giảm sóng, gây bồi tạo bãi, trồng rừng ngập mặn; khu neo đậu tránh trú bão cho tàu thuyền; công trình chỉnh trị cửa sông không là hoạt động lấn biển. Việc lập, thẩm định, phê duyệt các dự án phòng, chống thiên tai mà không phải là dự án lấn biển được thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Việc quản lý, khai thác, sử dụng diện tích đất hình thành do bồi tụ sau khi xây dựng công trình thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

2. Văn bản chấp thuận thực hiện dự án đầu tư có hoạt động lấn biển bao gồm một hoặc các văn bản sau đây: quyết định chủ trương đầu tư, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc các giấy tờ có giá trị tương đương khác đối với dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

3. Khu vực cảng biển, vùng nước trước cầu cảng, vùng quay trở tàu, khu neo đậu, khu chuyển tải, khu tránh bão, vùng đón trả hoa tiêu, vùng kiểm dịch, luồng hàng hải, vùng nước để xây dựng công trình phụ trợ khác (quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 190 Luật Đất đai) là các khu vực đã được đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông hàng hải.

4. Nội dung của báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và Nghị định này, trong đó phải xác định cụ thể vị trí, diện tích, ranh giới, tọa độ khu vực biển; chi phí lấn biển; tiến độ thực hiện công trình lấn biển (toàn bộ hoặc từng phần) và tiến độ sử dụng đất sau khi hoàn thành công trình lấn biển.

Chi phí lấn biển bao gồm: chi phí trực tiếp để tiến hành các hoạt động xây dựng các công trình, công tác xây dựng phục vụ cho hoạt động lấn biển theo quy hoạch chi tiết 1/500 do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng.

5. Việc lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án đầu tư; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng; thi công, nghiệm thu công trình xây dựng của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư được thực

hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và Nghị định này, cụ thể như sau:

a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư. Ngoài nội dung thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng, cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định nội dung về xác định giá trị tổng mức đầu tư xây dựng dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư;

b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định thiết kế xây dựng sau thiết kế cơ sở của công trình thuộc đối tượng phải thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công thì thẩm quyền phê duyệt dự án, thiết kế xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công và pháp luật về xây dựng. Đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công và dự án sử dụng vốn khác thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt dự án; chủ đầu tư phê duyệt thiết kế xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Việc tổ chức thi công, nghiệm thu hạng mục hoặc công trình xây dựng của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Chủ đầu tư dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư có trách nhiệm đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thông báo hàng hải theo quy định của pháp luật về hàng hải.

7. Dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển đồng thời với việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

### **Điều 73. Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển**

1. Trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 3, 4, và 6 Điều 44 Nghị định này.

2. Trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 55 Nghị định này.

3. Chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển khi nộp hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển kèm theo dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đồng thời với giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển. Chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển không phải nộp tiền sử dụng khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển.

4. Đơn xin giao đất, cho thuê đất đồng thời giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển theo Mẫu số 12, Quyết định giao đất đồng thời giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển theo Mẫu số 13, Quyết định cho thuê đất đồng thời giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển theo Mẫu số 14 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

5. Thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư.

#### **Điều 74. Nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển**

1. Việc nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển được thực hiện đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được phê duyệt.

2. Kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển:

a) Cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu các công trình của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư. Trình tự, thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển gửi văn bản đề nghị cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiểm tra công tác nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được phê duyệt;

c) Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển.

3. Căn cứ thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư của cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Xác định, cập nhật đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm tại khu vực lấn biển theo hiện trạng đường bờ và địa hình tại thời điểm

xác định, cập nhật; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường để cập nhật dữ liệu và công bố theo quy định của pháp luật;

b) Xác định, cập nhật đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm, điều chỉnh hành lang bảo vệ bờ biển tại khu vực lấn biển theo hiện trạng đường bờ và địa hình tại thời điểm xác định, cập nhật; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bổ sung, điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

### **Điều 75. Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

1. Việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể thì việc ước tính tổng chi phí phát triển phải bao gồm chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Điều 72 Nghị định này; trường hợp tổng chi phí phát triển lớn hơn tổng doanh thu phát triển thì phần chênh lệch được tính vào chi phí của dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.

2. Trong thời hạn không quá 180 ngày kể từ ngày hoàn thành việc lấn biển, chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển phải lập hồ sơ đề nghị quyết toán chi phí lấn biển gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thẩm định.

Trong thời hạn không quá 90 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị quyết toán của chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển, cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết toán chi phí lấn biển và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

3. Việc xử lý phần chênh lệch giữa chi phí lấn biển đã được quyết toán với chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển khi xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư (sau đây gọi là phần chênh lệch) được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chi phí lấn biển đã được quyết toán nhỏ hơn chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển thì chủ đầu tư phải nộp phần chênh lệch;

b) Trường hợp chi phí lấn biển đã được quyết toán lớn hơn chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển thì phần chênh lệch được tính vào chi phí của dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.

4. Trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì không phải thực hiện quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

**Điều 76. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất**

1. Đối với phần diện tích đất không thuộc diện tích lấn biển thì sau khi chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai thì được cấp Giấy chứng nhận.

2. Đối với phần diện tích đất hình thành từ hoạt động lấn biển, chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai và có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển quy định tại Điều 74 Nghị định này thì được cấp Giấy chứng nhận.

#### Mục 4

### TẬP TRUNG, TÍCH TỤ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

#### Điều 77. Thực hiện tập trung đất nông nghiệp

1. Tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện tập trung đất nông nghiệp tự thỏa thuận với người sử dụng đất về các nội dung sau:

a) Phương thức tập trung theo quy định tại khoản 1 Điều 192 Luật Đất đai đối với từng người sử dụng đất, từng diện tích đất;

b) Thời gian thực hiện tập trung đất nông nghiệp;

c) Tỷ lệ diện tích đất mà người sử dụng đất phải đóng góp để xây dựng đường giao thông, thủy lợi nội đồng để bảo đảm thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất nông nghiệp;

d) Phương án hoàn trả đất cho người sử dụng đất sau khi kết thúc việc tập trung đất nông nghiệp; việc hoàn trả đất phải bảo đảm giữ ổn định phương án sử dụng đất nông nghiệp đã tập trung;

đ) Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất tham gia tập trung đất nông nghiệp đối với từng phương thức tập trung;

e) Các thỏa thuận khác theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức kinh tế, cá nhân thực hiện tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất gồm những nội dung sau:

a) Xác định phạm vi, quy mô, địa điểm, ranh giới khu vực tập trung đất nông nghiệp;

b) Hiện trạng sử dụng đất gồm: diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất, người quản lý, người sử dụng đất;

c) Xác định phương thức tổ chức sản xuất nông nghiệp đối với diện tích đất nông nghiệp được tập trung;

d) Đề xuất sử dụng đất đối với diện tích đất do Nhà nước quản lý thuộc khu vực tập trung đất nông nghiệp;

đ) Dự kiến hoàn thiện hệ thống giao thông, thủy lợi nội đồng, hệ thống bờ vùng, bờ thửa; xác định diện tích đất chuyển sang sử dụng vào mục đích giao thông, thủy lợi nội đồng.

3. Trường hợp thời hạn sử dụng đất của thửa đất ít hơn thời hạn sử dụng đất của phương án sử dụng đất thì người sử dụng đất đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với thời hạn sử dụng đất của phương án sử dụng đất; đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai thì người sử dụng đất không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cùng cấp thực hiện việc ký cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở phương án sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp; chuyển 01 bộ hồ sơ kèm theo 01 bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

### **Điều 78. Thực hiện tích tụ đất nông nghiệp**

1. Tổ chức kinh tế thực hiện tích tụ đất nông nghiệp thông qua các phương thức sau đây:

- a) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp;
- b) Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp;
- c) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

2. Tổ chức kinh tế thực hiện tích tụ đất nông nghiệp thông qua phương thức quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều này phải lập phương án sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 6 Điều 45 Luật Đất đai gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Trong thời hạn 25 ngày kể từ ngày nhận được phương án sử dụng đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản chấp thuận, trường hợp không chấp thuận thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

3. Sau khi phương án sử dụng đất nông nghiệp được phê duyệt, tổ chức kinh tế thực hiện việc thỏa thuận với người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp; việc đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của 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.

4. Trường hợp tổ chức nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp mà giải thể, phá sản thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản.

## Mục 5

### CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH

#### Điều 79. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh

1. Người sử dụng đất quốc phòng, an ninh là các đơn vị trực tiếp quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh, bao gồm:

a) Các đơn vị thuộc Bộ Quốc phòng, đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng được giao quản lý, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Ban Chỉ huy quân sự huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương, Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Đoàn Biên phòng, Ban chỉ huy Biên phòng cửa khẩu cảng, Hải đội Biên phòng, Ban chỉ huy quân sự cấp xã;

b) Các đơn vị, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc cơ quan Bộ Công an, Công an tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Công an huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương, Đoàn công an, Công an xã, phường, thị trấn, Công an đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt; doanh nghiệp nhà nước do Bộ Công an được giao quản lý và các tổ chức khác thuộc Bộ Công an được thành lập theo quy định của pháp luật.

2. Người sử dụng đất quốc phòng, an ninh phải sử dụng đúng mục đích đã được xác định theo quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; được sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo quy định tại Điều 201 Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này.

3. Đất quốc phòng, an ninh do đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý đang quản lý, sử dụng nhưng phải thu hồi, chuyển giao cho địa phương theo quy định tại Điều 84 Luật Đất đai hoặc theo quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thì xử lý như sau:

a) Đối với diện tích đất đã bố trí cho hộ gia đình sĩ quan, 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 sử dụng làm nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Đối với diện tích đất đang do các công ty cổ phần do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, sử dụng theo quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế và Nghị định số 26/2021/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế thì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

Trường hợp chưa ký hợp đồng với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì thực hiện như sau: Đối với công ty cổ phần do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý thì thực hiện theo phương án sử dụng đất do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt; đối với công ty cổ phần do Nhà nước nắm giữ dưới 50% vốn điều lệ do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý thì thực hiện theo phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### **Điều 80. Quản lý nhà nước đối với đất quốc phòng, an ninh**

1. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường tham mưu giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong quản lý nhà nước về đất đai trên phạm vi toàn lãnh thổ; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình thực hiện chức năng quản lý về đất đai trong phạm vi quản lý hành chính của địa phương; phối hợp với các bộ, ngành, địa phương lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh bảo đảm phù hợp yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh; rà soát, xác định ranh giới đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh; xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh không còn nhu cầu sử dụng để bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng; cập nhật, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 84 Luật Đất đai.

2. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định việc điều chuyển diện tích đất quốc phòng, an ninh giữa những người sử dụng đất quốc phòng, an ninh; chuyển mục đích sử dụng đất trong nội bộ đất quốc phòng, an ninh theo quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định phê duyệt hoặc ủy quyền cho Thủ trưởng đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

### **Điều 81. Đối tượng sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt**

### **động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế**

1. Đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân.

2. Doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý.

3. Tổ chức, cá nhân được tiếp tục sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo quy định tại khoản 4 Điều 260 Luật Đất đai.

### **Điều 82. Nguyên tắc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế**

1. Đơn vị, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý khi sử dụng đất kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế gắn với nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì phải lập phương án sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm.

Trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức giáo dục; lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân; rèn luyện, tăng gia sản xuất cải thiện đời sống; dịch vụ hỗ trợ hậu cần - kỹ thuật thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Tiền sử dụng đất hằng năm được xác định trên cơ sở diện tích đất sử dụng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo phương án được phê duyệt, giá đất theo bảng giá, tỷ lệ % đơn giá sử dụng đất hằng năm và tỷ lệ doanh thu ngoài nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh.

3. Các khoản thu theo quy định tại Nghị định này phải được nộp đầy đủ, kịp thời vào ngân sách nhà nước và phải lập dự toán thu, chi theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước, trong đó ưu tiên chi cho các nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh và giải quyết tồn đọng, chế độ, chính sách đối với các đối tượng khi thực hiện sắp xếp lại doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý.

4. Khi cần sử dụng đất để thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định chấm dứt phương án sử dụng đất tại các đơn vị, doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý; các tổ chức, cá nhân liên quan phải bàn giao lại đất cho các đơn vị, doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý để thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh. Việc xử lý tài sản và các công trình phát sinh (nếu có) thực hiện theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan.

### **Điều 83. Trách nhiệm của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt**

## **động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế**

1. Trình cơ quan, người có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

2. Quyết định hoặc quy định việc phân cấp cho Thủ trưởng các đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phê duyệt hoặc chấm dứt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; phương án xử lý dự án, hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng liên doanh, liên kết đã thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 260 Luật Đất đai.

3. Việc tổ chức rà soát đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế trong quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với khu đất có giá trị kinh tế lớn không còn nhu cầu cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định về việc chuyển mục đích sử dụng đất để phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Khu đất có giá trị kinh tế lớn quy định tại điểm này là khu đất có giá trị từ 500 tỷ đồng trở lên tính theo giá đất trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định theo mục đích sử dụng thể hiện trong quy hoạch đã được phê duyệt;

b) Đối với khu đất không còn nhu cầu cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh thì bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để phát triển kinh tế - xã hội và quản lý theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này;

c) Đối với khu đất cần thiết cho nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh do doanh nghiệp cổ phần hóa, thoái vốn đang sử dụng thì thực hiện theo phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Tổ chức lập phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất tại doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa, thoái vốn theo quy định của pháp luật.

5. Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

6. Tổ chức thu, nộp vào ngân sách nhà nước các khoản tiền sau đây:

a) Tiền sử dụng đất hằng năm khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế quy định tại Nghị định này;

b) Tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

c) Tiền thu khi cổ phần hóa, thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp do Bộ

Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý theo quy định của pháp luật.

7. Tổ chức lập dự toán chi ngân sách nhà nước cho các nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh, giải quyết tồn đọng, chế độ, chính sách đối với các đối tượng khi thực hiện sắp xếp lại doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý từ nguồn thu quy định tại khoản 6 Điều này theo trình tự, thủ tục quy định tại pháp luật về ngân sách nhà nước.

**Điều 84. Quyền, nghĩa vụ của đơn vị, doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế**

1. Quyền, nghĩa vụ của đơn vị, doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 201 Luật Đất đai. Khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế phải lập phương án sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị định này.

2. Việc cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất phải thực hiện theo phương án được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt; đảm bảo hiệu quả, chặt chẽ, không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh. Trường hợp mua, bán tài sản gắn liền với đất, xử lý tài sản thế chấp, tài sản góp vốn chỉ được thực hiện trong các ngân hàng có cổ phần, vốn góp của Nhà nước hoặc ngân hàng có vốn góp của doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý; đảm bảo yêu cầu bảo mật về quân sự, quốc phòng, an ninh.

**Điều 85. Các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm**

Đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân trừ trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế (kể cả khi phối hợp với doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý để thực hiện) phục vụ chủ yếu cho nhiệm vụ của đơn vị và thuộc một trong các trường hợp sau đây thì không phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm:

1. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức tăng gia sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, nuôi trồng, chế biến thủy sản.

2. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức dịch vụ hỗ trợ hậu cần - kỹ thuật gồm:

a) Thư viện, bảo tàng; nhà hát, cơ sở phát thanh, truyền hình, điện ảnh; cơ sở báo chí, in ấn, xuất bản; nhà khách, nhà ở công vụ; cơ sở y tế, nhà thuốc, nhà

an điều dưỡng, nhà nghỉ dưỡng, trung tâm điều dưỡng và phục hồi chức năng; căng tin nội bộ;

b) Cơ sở nghiên cứu, chế tạo, sản xuất, sửa chữa trang thiết bị, phương tiện kỹ thuật quân sự, nghiệp vụ, công cụ hỗ trợ; cơ sở sản xuất quân trang; cơ sở sản xuất thực nghiệm; cơ sở triển lãm và xúc tiến thương mại quân sự, đối ngoại quân sự, an ninh;

c) Cơ sở bảo dưỡng, sửa chữa xe, máy, tàu, thuyền, máy bay, trang thiết bị kỹ thuật; kho, trạm dự trữ, cung ứng, cấp phát xăng, dầu; kho, bãi phương tiện vận tải (bao gồm cả máy bay), kỹ thuật nghiệp vụ; cơ sở dịch vụ hậu cần nghề cá; vị trí lắp đặt, bảo đảm an ninh, an toàn cho thiết bị của dịch vụ bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin, điện lực, ngân hàng phục vụ nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh.

3. Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để tổ chức lao động, giáo dục, cải tạo, rèn luyện gồm:

a) Cơ sở giáo dục; cơ sở thi đấu, tập luyện thể dục, thể thao; cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ;

b) Khu lao động, dạy nghề cho phạm nhân;

c) Nhà xưởng lao động cải tạo cho phạm nhân;

d) Công trình phục vụ sinh hoạt của cán bộ, chiến sĩ, học viên, phạm nhân.

4. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định chi tiết Điều này.

**Điều 86. Các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm**

1. Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

2. Các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 85 của Nghị định này.

3. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định chi tiết Điều này.

**Điều 87. Tiền sử dụng đất hằng năm**

1. Tiền sử dụng đất hằng năm khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế được xác định theo công thức sau:

Tiền sử dụng đất hằng năm = Diện tích đất sử dụng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế theo phương án được phê duyệt  $\times$  Giá đất theo bảng giá đất  $\times$  Tỷ lệ % đơn giá sử dụng đất hằng năm  $\times$  Tỷ lệ % doanh thu ngoài nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh hằng năm. Trong đó:

a) Diện tích đất sử dụng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không bao gồm các diện tích: Đường giao thông nội bộ, nhà ăn, nhà bếp, nhà ở, nhà làm việc, nhà bảo vệ, nhà để xe, khuôn viên cây xanh, hành lang an toàn, bãi thử vũ khí, khu vực huấn luyện, đường lãn, sân đỗ máy bay, đường cất hạ cánh, khu vực, nhà chứa máy bay, nhà ga, đất phục vụ tỉnh không sân bay, công trình phục vụ tuần tra, bảo vệ sân bay, đài chỉ huy sân bay và các công trình thiết yếu khác phục vụ hoạt động khai thác bay, khu thể dục thể thao, nhà truyền thống, nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, mẫu giáo, đội sản xuất, khu vườn ươm, nhà khách, nhà nghỉ cho cán bộ, công nhân viên chức, nhà ở cho công nhân và các diện tích khác không tạo ra lợi nhuận;

b) Mục đích sử dụng kết hợp được xác định theo loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai. Trường hợp sử dụng đất vào nhiều mục đích khác nhau mà không xác định được ranh giới sử dụng đất giữa các mục đích thì mục đích sử dụng đất kết hợp được xác định theo loại đất có mức giá cao nhất;

c) Giá đất theo bảng giá đất được xác định theo mục đích sử dụng kết hợp của năm tính thu tiền sử dụng đất tại bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

d) Tỷ lệ % đơn giá sử dụng đất hằng năm được áp dụng theo tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm của năm tính thu tiền sử dụng đất theo Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp trong năm sử dụng đất có sự biến động về tỷ lệ % đơn giá sử dụng đất thì áp dụng theo mức cao nhất;

đ) Tỷ lệ % doanh thu ngoài nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh hằng năm được xác định theo báo cáo tài chính hằng năm của đơn vị, doanh nghiệp.

## 2. Thời gian tính thu tiền sử dụng đất hằng năm

a) Năm đầu tiên được tính từ ngày đầu của tháng kế tiếp sau khi quyết định phê duyệt phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có hiệu lực đến ngày 31 tháng 12 của năm đó.

Trường hợp phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý kết thúc trong năm đầu tiên thì tiền sử dụng đất hằng năm tính từ ngày đầu của tháng kế tiếp sau khi quyết định phê duyệt phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có hiệu lực đến ngày cuối cùng của tháng kết thúc phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý.

Trong năm sử dụng đất kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế, nếu khu đất đó phải thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh

không tạo ra lợi nhuận thì đơn vị, doanh nghiệp được miễn trừ tương ứng với thời gian thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh;

b) Từ năm thứ hai được tính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hằng năm;

c) Năm kết thúc được tính từ ngày 01 tháng 01 đến ngày cuối cùng của tháng kết thúc phương án sử dụng đất hoặc phương án xử lý.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, đơn vị, doanh nghiệp có trách nhiệm nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

4. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có trách nhiệm phân công cơ quan chức năng hướng dẫn việc thu, nộp tiền sử dụng đất hằng năm theo quy định tại Nghị định này với đơn vị, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý.

**Điều 88. Lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế**

1. Đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế có trách nhiệm rà soát, lập hồ sơ phương án sử dụng đất, gồm:

a) Phương án sử dụng đất, bao gồm: cơ sở, sự cần thiết xây dựng phương án; hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; nội dung, vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; đánh giá tác động của việc sử dụng đất kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế đến việc thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh; đánh giá sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh; dự kiến phương án xử lý tài sản gắn liền với đất được tạo lập khi chấm dứt việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường; các giải pháp tổ chức thực hiện;

b) Bản sao quyết định vị trí đóng quân hoặc bản sao quyết định giao cơ sở nhà đất; bản sao quyết định quy mô giam giữ (nếu có); bản sao giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất (nếu có);

c) Sơ đồ vị trí hiện trạng khu đất;

d) Bản sao các văn bản có liên quan về việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế (nếu có).

2. Đối với đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý thì lập Tờ trình kèm theo hồ sơ phương án sử dụng

đất quy định tại khoản 1 Điều này, gửi về cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định.

3. Đối với đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý có đơn vị cấp trên trực thuộc thì lập hồ sơ phương án sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này, báo cáo đơn vị cấp trên trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất, đơn vị cấp trên trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xem xét, lập Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án sử dụng đất gửi về cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định.

4. Trường hợp hồ sơ không hợp lệ, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định có trách nhiệm trả lại hồ sơ và nêu rõ lý do bằng văn bản.

5. Trình tự thẩm định, phê duyệt đối với phương án sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm đối với đất quốc phòng; phương án sử dụng đất đối với đất an ninh thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất hợp lệ, cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định có trách nhiệm tổ chức thẩm định;

b) Trường hợp hồ sơ phương án sử dụng đất đảm bảo yêu cầu, cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định có trách nhiệm trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, quyết định;

c) Trường hợp hồ sơ phương án sử dụng đất không đảm bảo yêu cầu, cơ quan được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao thẩm định phải có văn bản thẩm định gửi đơn vị trình phương án sử dụng đất để chỉnh lý, hoàn thiện.

Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định, đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chỉ đạo đơn vị, doanh nghiệp nghiên cứu, tiếp thu ý kiến thẩm định để chỉnh lý, hoàn thiện hồ sơ phương án sử dụng đất để trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, phê duyệt;

d) Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

6. Nội dung thẩm định phương án sử dụng đất, gồm:

a) Sự cần thiết sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế và việc bảo đảm cho thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh;

b) Hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; nội dung, vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế;

c) Đánh giá tác động của việc sử dụng đất kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế đến việc thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh;

d) Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

đ) Phương án xử lý tài sản gắn liền với đất được tạo lập khi chấm dứt việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế;

e) Hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường;

g) Giải pháp tổ chức thực hiện.

7. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có trách nhiệm phân công cơ quan chức năng, đơn vị, doanh nghiệp tổ chức thực hiện và hướng dẫn xây dựng phương án, mẫu biểu thực hiện quy định tại Điều này.

**Điều 89. Khoản thu và nội dung chi từ sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế**

1. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thu, nộp vào ngân sách nhà nước các khoản tiền sử dụng đất hàng năm của đơn vị, doanh nghiệp vào ngân sách nhà nước và phải lập dự toán thu, chi theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

2. Nội dung chi

a) Chi bồi thường, hỗ trợ di dời, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất quốc phòng, an ninh bị cấp chồng diện tích khi cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hoặc khi Nhà nước thu hồi đất giao cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, sử dụng nhưng không có dự án đầu tư; hỗ trợ di dời các hộ gia đình, cá nhân ra khỏi khuôn viên cơ sở nhà, đất quốc phòng, an ninh khi không đủ điều kiện chuyển giao ra địa phương quản lý, xử lý; hỗ trợ di dời các hộ gia đình, cá nhân ra khỏi khu vực đất quốc phòng, an ninh bị lấn chiếm, xâm canh, xâm cư; xây dựng các công trình chống lấn chiếm; công tác quản lý, bảo vệ đất quốc phòng, an ninh;

b) Chi bồi thường giá trị còn lại trên sổ sách kế toán của tài sản trên đất quốc phòng, an ninh của các doanh nghiệp thực hiện sắp xếp lại, cổ phần hóa, thoái vốn theo phương án được duyệt;

c) Chi bồi thường giá trị còn lại tài sản gắn liền với đất trong trường hợp dự án, hợp đồng liên doanh, liên kết được tiếp tục thực hiện nhưng Nhà nước thu hồi đất trước thời hạn dự án, hợp đồng đã ký kết để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;

d) Chi giải quyết chế độ chính sách đối với người lao động; xử lý các khoản tồn đọng về tài chính khi thực hiện sắp xếp lại, cổ phần hóa trong trường hợp doanh nghiệp không có nguồn vốn để xử lý hiện do thực hiện nhiệm vụ chính trị, quân sự, quốc phòng mà để xảy ra tồn đọng;

đ) Chi thực hiện các dự án đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh; chi xây dựng cơ sở hạ tầng, nhà xưởng lao động, mua sắm thiết bị cho lao động cải tạo phạm nhân, đào tạo dạy nghề cho phạm nhân;

e) Chi bổ sung vốn điều lệ còn thiếu theo quyết định được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đầu tư nâng cao năng lực sản xuất quốc phòng, an ninh cho các doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý; chi phát triển hoạt động sự nghiệp quốc phòng, an ninh;

g) Chi công tác chính sách hậu phương quân đội, công an; các hoạt động đền ơn, đáp nghĩa; công tác đối ngoại quốc phòng, an ninh;

h) Chi hỗ trợ xây dựng hạ tầng cơ sở, nhà xưởng, mua sắm thiết bị để thực hiện hoạt động tạo ra nguồn thu trên đất quốc phòng;

i) Chi cho các nhiệm vụ quốc phòng, an ninh khác khi được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

### **Điều 90. Quản lý số tiền thu được từ việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế**

1. Đơn vị, doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý có trách nhiệm nộp đầy đủ, kịp thời tiền sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế về tài khoản tạm giữ mở tại Kho bạc Nhà nước do Cục Tài chính thuộc Bộ Quốc phòng, Cục Kế hoạch và Tài chính thuộc Bộ Công an làm chủ tài khoản.

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an nộp toàn bộ số tiền thu được từ sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế vào ngân sách nhà nước theo quy định.

3. Hằng năm, căn cứ vào số tiền thu từ sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế đã nộp ngân sách nhà nước, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an lập dự toán chi ngân sách nhà nước gửi Bộ Tài chính tổng hợp báo cáo theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

## **Mục 6**

### **CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 91. Đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung**

1. Dự án khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có quy mô lớn là dự án có diện tích từ 100 ha trở lên thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 23 Điều 79 Luật Đất đai để cho nhà đầu tư thuê đất.

2. Dự án khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai để thực hiện dự án.

3. Việc quy hoạch khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

a) Thúc đẩy sự phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản của nhiều huyện, nhiều tỉnh hoặc vùng kinh tế của cả nước;

b) Tập trung đồng bộ về kết cấu hạ tầng dùng chung từ khâu sản xuất đến khâu chế biến;

c) Sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bảo đảm phòng, chống thiên tai và bảo vệ môi trường.

4. Trách nhiệm của nhà đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung thực hiện theo quy định tại Điều 93 Nghị định này.

### **Điều 92. Đất xây dựng khu chung cư**

1. Đất xây dựng khu chung cư bao gồm đất ở để xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích hỗn hợp để ở và làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ (sau đây gọi chung là nhà chung cư), xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của người dân trong khu chung cư và đất để xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng khu chung cư, nhà chung cư được giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất thuộc dự án theo quy định sau đây:

a) Đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư và đất xây dựng công trình hạ tầng do chủ đầu tư sử dụng để kinh doanh theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Trường hợp nhà chung cư có mục đích hỗn hợp, trong đó có một phần diện tích sàn nhà chung cư được sử dụng làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ thì mục đích sử dụng chính của phần diện tích đất xây dựng nhà chung cư được xác định là đất ở;

b) Đối với diện tích đất làm đường giao thông, các công trình hạ tầng khác

phục vụ cho người dân trong và ngoài khu chung cư, nhà chung cư mà chủ đầu tư không sử dụng để kinh doanh dịch vụ theo dự án đầu tư thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để quản lý, xây dựng công trình và không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; không được cấp Giấy chứng nhận; bàn giao cho địa phương quản lý đối với diện tích đất đó sau khi đã hoàn thành xây dựng theo dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Quyền sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận trong các dự án xây dựng khu chung cư, nhà chung cư để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê thực hiện theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là căn hộ) bao gồm diện tích đất xây dựng khối nhà chung cư, làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư nhưng để phục vụ trực tiếp cho nhà chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung trong dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và thiết kế mặt bằng công trình để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trong các hợp đồng mua bán nhà ở và bản vẽ hoàn công công trình để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua;

b) Quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này là sử dụng chung; việc sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất này do những người có chung quyền sử dụng đất quyết định theo đa số và phải phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, phù hợp với quy định của pháp luật;

c) Chủ sở hữu căn hộ được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích căn hộ, diện tích đất sử dụng chung quy định tại điểm a khoản này theo thời hạn ổn định lâu dài;

d) Khi cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ thì giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư quy định tại khoản 2 Điều này phải được chỉnh lý biến động để chuyển sang hình thức sử dụng đất chung đối với phần diện tích đất quy định tại điểm a khoản này.

Diện tích đất thuộc dự án xây dựng khu chung cư, nhà chung cư còn lại ngoài phần diện tích quy định tại điểm b khoản 2 và điểm a khoản này thuộc quyền sử dụng của chủ đầu tư.

### **Điều 93. Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp**

1. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 202 Luật Đất đai thì được cho thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng.

Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp theo quy định của Luật Đất đai.

2. Trách nhiệm của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp

a) Khi ký hợp đồng cho thuê đất, thuê lại đất phải xác định cụ thể tiến độ sử dụng đất theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư; kiểm tra, theo dõi, đôn đốc bên thuê đất, thuê lại đất đưa đất vào sử dụng theo đúng tiến độ đã giao kết trong hợp đồng;

b) Hằng năm, chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và công bố công khai diện tích đất chưa cho thuê, cho thuê lại trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên trang thông tin điện tử của chủ đầu tư, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

3. Trường hợp bên thuê đất, thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ đã ký kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất, trừ trường hợp bất khả kháng thì chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp có trách nhiệm như sau:

a) Yêu cầu bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện các biện pháp để đưa đất vào sử dụng;

b) Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng và công khai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Trường hợp chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã thực hiện các biện pháp quy định tại khoản 3 Điều này mà bên thuê đất, thuê lại đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê đất, cho thuê lại đất và kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê đất, thuê lại đất để bàn giao cho chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp và bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

5. Đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp bất khả kháng thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất đối với các trường hợp sau:

a) Không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng quá 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc tiến độ sử dụng đất đã ký kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất;

b) Không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng quá 24 tháng kể từ ngày cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với trường hợp nội dung hợp đồng thuê đất, thuê lại đất không quy định về tiến độ đưa đất vào sử dụng.

6. Trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này thực hiện theo quy định tại Điều 32 Nghị định này.

7. Phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp không phải nộp tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai bao gồm các công trình giao thông, hệ thống cung cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, đất cây xanh, mặt nước sử dụng chung cho toàn khu, công trình xử lý nước thải trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm tra, thanh tra theo thẩm quyền và xử lý đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất.

#### **Điều 94. Đất sử dụng cho khu kinh tế**

1. Thẩm quyền quản lý đất đai đối với các khu chức năng trong khu kinh tế do Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Việc thu hồi đất, thỏa thuận quyền sử dụng đất, đang có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư khu chức năng trong khu kinh tế được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 79 Luật Đất đai thì việc thu hồi đất thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 87 Luật Đất đai;

b) Đối với dự án thuộc trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục thực hiện theo Điều 60 Nghị định này;

c) Đối với dự án thuộc trường hợp đang có quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 6 Điều 44 Nghị định này.

3. Việc giao đất, cho thuê đất trong khu kinh tế thực hiện như sau:

a) Trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại các khoản

2, 3, 4, và 6 Điều 44 Nghị định này;

b) Trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 55 Nghị định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc kiểm tra, thanh tra theo thẩm quyền và xử lý vi phạm đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong các khu chức năng của khu kinh tế.

### **Điều 95. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao**

1. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao là đất phục vụ cho hoạt động công nghệ cao. Việc thành lập và thực hiện chế độ quản lý, sử dụng đất các khu công nghệ cao phải đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về công nghệ cao, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

2. Đối với khu công nghệ cao có hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật được ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng toàn bộ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất, cho thuê đất đối với người sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

3. Đối với khu công nghệ cao có hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật được ngân sách nhà nước đầu tư một phần và một phần từ chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao theo quy định sau đây:

a) Cho nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thuê đất đối với diện tích xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy hoạch phân khu xây dựng trong phạm vi khu vực dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng. Nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng được cho thuê hạ tầng do mình đầu tư sau khi đã hoàn thành xây dựng đồng bộ theo các giai đoạn dự án đầu tư được phê duyệt;

b) Đối với phần diện tích phục vụ các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, không bao gồm diện tích đất quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

4. Đối với khu công nghệ cao không được ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng. Nhà đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng được cho thuê lại đất đã xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo các giai đoạn dự án đầu tư được phê duyệt;

b) Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hằng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần

cho cả thời gian thuê thì nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hằng năm;

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

5. Đối với phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghệ cao bao gồm các công trình giao thông, hệ thống cung cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, đất cây xanh, mặt nước sử dụng chung cho toàn khu, công trình xử lý nước thải theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng không phải nộp tiền thuê đất.

6. Nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao, người sử dụng đất trong khu công nghệ cao có trách nhiệm thực hiện đồng thời các quy định tại pháp luật về đất đai và pháp luật về khu công nghệ cao.

Nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khoản 3 Điều này phải thực hiện các trách nhiệm như đối với nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 93 Nghị định này.

#### **Điều 96. Đất sử dụng cho cảng hàng không, sân bay dân dụng**

1. Căn cứ quy hoạch cảng hàng không, sân bay đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với Bộ Giao thông vận tải, Bộ Quốc phòng xác định ranh giới khu vực đất sử dụng riêng cho hoạt động dân dụng, khu vực đất sử dụng chung cho hoạt động dân dụng và quân sự do quân sự hoặc do dân dụng quản lý.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cảng hàng không, sân bay dân dụng theo quy định sau đây:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, công trình kết cấu hạ tầng sân bay và công trình, khu phụ trợ khác của sân bay do Nhà nước sở hữu thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 44 Nghị định này;

b) Cho thuê đất để xây dựng các hạng mục thuộc kết cấu hạ tầng cảng hàng không và công trình dịch vụ hàng không, dịch vụ phi hàng không không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 229 Luật Đất đai và Điều 55 Nghị định này.

Trường hợp cho thuê đất không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì trình tự, thủ tục cho thuê đất

thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 4 và 6 Điều 44 Nghị định này.

Trường hợp cho thuê đất thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư; cho thuê đất thuộc diện 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 cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 49 Nghị định này;

c) Phần diện tích đất giao Cảng vụ hàng không quản lý theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 208 Luật Đất đai là phần diện tích đất đã được Nhà nước thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện quy hoạch cảng hàng không, sân bay dân dụng mà chưa giao đất, chưa cho thuê đất;

d) Khi có nhu cầu thực hiện đầu tư xây dựng công trình mới hoặc nâng cấp, mở rộng công trình hiện hữu theo quy hoạch cảng hàng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thuộc phạm vi đất do Cảng vụ hàng không quản lý thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất theo quy định.

3. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Cảng vụ hàng không có trách nhiệm rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh diện tích đất đã giao, cho thuê, diện tích đất còn lại chưa giao, chưa cho thuê trong tổng số diện tích đất đã được Nhà nước giao cho Cảng vụ hàng không.

4. Đối với đất mà các công trình hiện hữu đang khai thác, sử dụng ổn định, nhưng không còn phù hợp với quy hoạch cảng hàng không, sân bay được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho thuê đất trên cơ sở đơn đề nghị xin thuê đất, thời hạn thuê đất theo từng năm cho đến khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

5. Cảng vụ hàng không có trách nhiệm thực hiện các biện pháp để quản lý đối với đất đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao quản lý quy định tại điểm c khoản 2 Điều này để đảm bảo an ninh, an toàn cho hoạt động hàng không; phối hợp với Ủy ban nhân dân các cấp để thực hiện công tác quản lý đất đai tại cảng hàng không, sân bay dân dụng.

### **Điều 97. Đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn**

1. Việc quản lý, sử dụng đất đối với trường hợp đang sử dụng đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực được quy định như sau:

a) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để bảo vệ an toàn công trình, khu vực

thì người sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật nếu việc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có trước khi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực được công bố;

c) Trường hợp hoạt động của công trình có ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sức khỏe của người sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý nhà nước đối với công trình xem xét các điều kiện thực tế hoặc đề nghị cơ quan chuyên môn có chức năng thẩm định mức độ ảnh hưởng, nếu phải thu hồi đất thì đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất. Người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

2. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện nơi có công trình, khu vực rà soát hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực để kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các trường hợp sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực.

3. Việc xử lý đối với các trường hợp lấn đất, chiếm đất công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

4. Việc sử dụng đất tạm thời để thi công công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn do đơn vị thi công và người sử dụng đất thỏa thuận theo quy định của pháp luật về dân sự.

### **Điều 98. Đất xây dựng công trình ngầm**

1. Việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm phải có dự án đầu tư, hạng mục của dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về kiến trúc.

2. Trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 30 Điều 79 Luật Đất đai để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thực hiện xây dựng công trình ngầm.

3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm thực hiện theo quy định tại Điều 49 Nghị định này.

4. Thời hạn sử dụng đất xây dựng công trình ngầm được xác định theo quy định tại Điều 171 và Điều 172 Luật Đất đai.

5. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xây dựng công trình ngầm thực hiện theo quy định tại Điều 123 Luật Đất đai.

6. Loại đất để xây dựng công trình ngầm được xác định theo mục đích sử dụng quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và Điều 5 Nghị định này không phụ thuộc vào loại đất đã được xác định trên mặt đất.

7. Đối với không gian dưới lòng đất thì thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư tổ chức thi công công trình trong lòng đất theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chỉ đạo cơ quan chuyên môn về xây dựng tổ chức nghiệm thu công trình ngầm theo quy định của pháp luật về xây dựng và đo đạc, lập bản đồ công trình ngầm theo quy định của pháp luật về đo đạc và bản đồ;

c) Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều 136 Luật Đất đai cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án đối với phần diện tích xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm; chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình ngầm dưới mặt đất nếu chủ đầu tư có yêu cầu.

### **Điều 99. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích**

1. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích là việc sử dụng một phần diện tích đất của mục đích sử dụng đất chính vào mục đích khác quy định tại Điều 218 Luật Đất đai. Mục đích sử dụng đất chính là mục đích của thửa đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, đang sử dụng đất ổn định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.

2. Phạm vi, điều kiện sử dụng đất kết hợp đa mục đích

a) Sử dụng đất vào mục đích kết hợp không thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 121 Luật Đất đai;

b) Diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính, trừ diện tích đất ở sử dụng kết hợp đa mục đích;

c) Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ. Diện tích đất xây dựng công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp trên đất trồng lúa, đất lâm nghiệp thực hiện theo quy định của Nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa và pháp luật về lâm nghiệp. Đất có mặt nước không được san lấp làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước;

d) Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan;

đ) Thời gian sử dụng đất vào mục đích kết hợp không vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại của mục đích chính.

3. Nội dung phương án sử dụng đất kết hợp vào mục đích thương mại, dịch vụ

a) Thông tin về người sử dụng đất;

b) Thông tin về thửa đất, khu đất đang sử dụng vào mục đích chính, gồm: vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, hình thức sử dụng đất (Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất, cho thuê đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp từ tổ chức, cá nhân khác); thời hạn sử dụng đất (thời hạn lâu dài, thời hạn sử dụng đất còn lại đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn);

c) Thông tin về diện tích đất sử dụng kết hợp, gồm: vị trí, diện tích, mục đích sử dụng, thời gian sử dụng kết hợp;

d) Phương án xây dựng, cải tạo công trình đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích kết hợp có công trình xây dựng, gồm công trình xây dựng mới, công trình cải tạo công trình có sẵn;

đ) Phương án tháo dỡ công trình, khôi phục lại để đủ điều kiện sử dụng đất vào mục đích chính khi hết thời hạn sử dụng vào mục đích kết hợp;

e) Cam kết, biện pháp theo quy định của pháp luật có liên quan để bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh; hạn chế ảnh hưởng bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;

g) Sơ đồ, bản đồ có liên quan đến thửa đất, khu đất sử dụng vào mục đích kết hợp.

4. Hồ sơ, trình tự, thủ tục phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích

a) Hồ sơ gồm: văn bản đề nghị sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo Mẫu số 15 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này; phương án sử dụng đất kết hợp; giấy chứng nhận đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai;

b) Cá nhân có nhu cầu sử dụng đất kết hợp đa mục đích nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký sử dụng đất kết hợp đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện chủ trì, phối hợp với các phòng, ban liên quan thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp trình Ủy ban nhân dân cấp huyện. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xem xét, chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp. Thời gian thực hiện việc thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp không chấp thuận thì phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do;

c) Tổ chức có nhu cầu sử dụng đất kết hợp đa mục đích nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký sử dụng đất kết hợp đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp. Thời gian thực hiện việc thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp không chấp thuận thì phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

5. Diện tích đất sử dụng kết hợp vào các mục đích thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; sử dụng cho hoạt động khoáng sản; xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin; quảng cáo ngoài trời; điện mặt trời thì phải nộp tiền thuê đất hằng năm.

Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Trường hợp đất sử dụng vào mục đích chính đã nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì chỉ phải nộp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chênh lệch giữa mục đích sử dụng đất chính và mục đích kết hợp.

Trình tự tính, thu, nộp tiền sử dụng, tiền thuê đất sử dụng vào mục đích kết hợp thực hiện theo quy định của Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

6. Việc gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích thực hiện như sau:

a) Trước khi hết thời gian sử dụng đất kết hợp 30 ngày, người sử dụng đất nếu có nhu cầu gia hạn thì gửi văn bản đề nghị gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đến cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều này;

b) Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn đề nghị, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp;

c) Việc xem xét, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp căn cứ vào các yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 218 Luật Đất đai.

7. Trong quá trình sử dụng đất kết hợp mà người sử dụng đất không tiếp tục sử dụng theo phương án đã được phê duyệt thì phải có văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều này và phải khôi phục lại để đủ điều kiện tiếp tục sử dụng vào mục đích chính theo quy định.

Khi hết thời hạn sử dụng đất vào mục đích kết hợp mà không được gia hạn, tổ chức, cá nhân sử dụng đất có trách nhiệm khôi phục lại để đủ điều kiện sử dụng đất vào mục đích chính theo phương án đã được phê duyệt.

8. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất được Nhà nước giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm để thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao nhưng chưa sử dụng hết công suất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về tài sản công thì không phải chuyển sang thuê