



CHƯƠNG VII

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Gồm 05 Mục, 21 điều luật
Từ Điều 91 đến Điều 111



CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Bằng đất cùng
mục đích sử
dụng với loại đất
thu hồi

Bằng đất khác
mục đích sử
dụng với loại đất
thu hồi



Bằng tiền

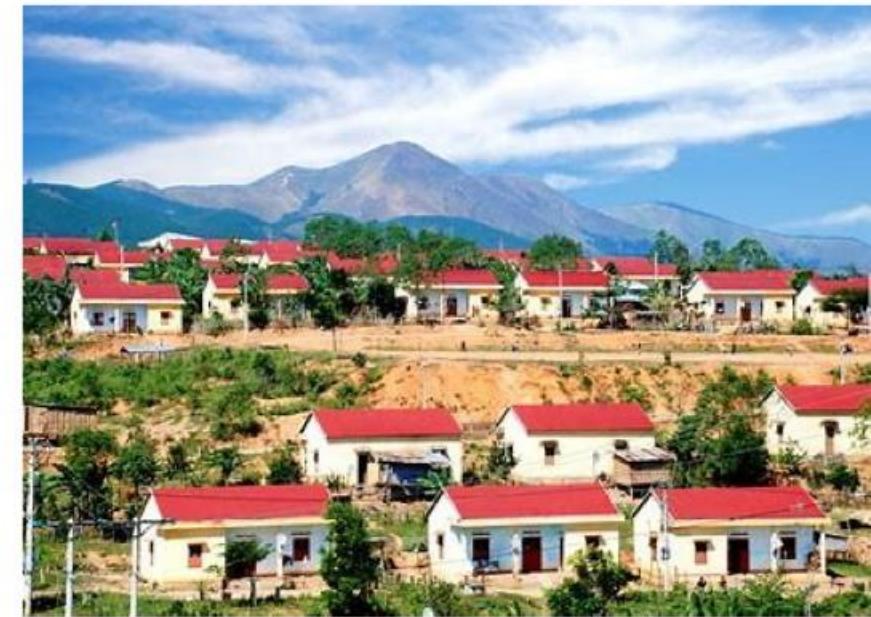
Bằng nhà ở

- ❖ Bổ sung quy định người có đất ở thu hồi được ưu tiên lựa chọn hình thức bồi thường bằng tiền nếu có nhu cầu và phải đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
- ❖ Chính sửa quy định về thời hạn chi trả bồi thường, hỗ trợ trong vòng 30 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để đảm bảo việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải đi trước một bước.
- ❖ Bổ sung quy định về chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất để giải quyết trường hợp trên cùng một thửa đất nhưng người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản là hai đối tượng khác nhau.



CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

- ❖ **Bổ sung quy định trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải chỉnh sửa, bổ sung thì:**
 - ✓ Giá đất, giá tài sản để tính bồi thường được xác định tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh phương án
 - ✓ Giá tài sản thấp hơn so với giá đất, giá tài sản trong phương án đã phê duyệt thì áp dụng giá bồi thường trong phương án đã phê duyệt để đảm bảo quyền lợi cho người có đất thu hồi.
- ❖ **Bổ sung quy định đối với trường hợp người có đất bị thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thì:**
 - ✓ Tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn.
 - ✓ Tiền lãi từ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ được trả cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản được bồi thường, hỗ trợ.





CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG (ĐIỀU 95)



- Có một trong các loại Giấy chứng nhận
- Có quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận;
- Nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai;
- Được sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.



CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

ĐIỀU 102 - BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI VỀ NHÀ, NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG GẮN LIỀN VỚI ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ khi Nhà nước thu hồi đất thì:

- Chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật có liên quan.
- Chủ sở hữu nhà ở, công trình được sử dụng các nguyên vật liệu còn lại của nhà ở, công trình.





CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

ĐIỀU 102 - BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI VỀ NHÀ, NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG GẮN LIỀN VỚI ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

2. Đối với nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần thì được bồi thường thiệt hại như sau:

- Đối với nhà, công trình xây dựng bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì được bồi thường thiệt hại theo thực tế.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.





CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

MỤC 3 BỒI THƯỜNG TÀI SẢN

- ❖ Điều 103 - Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi
 - Bổ sung quy định đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà đang trong thời kỳ thu hoạch thì mức bồi thường được tính bằng sản lượng vườn cây còn chưa thu hoạch tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch và đơn giá bồi thường; bổ sung quy định bồi thường thiệt hại với vật nuôi khác không thể di dời ngoài vật nuôi là thủy sản.
 - Bổ sung quy định giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng, cây trồng, vật nuôi đảm bảo phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.



CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

ĐIỀU 105 - TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐƯỢC BỒI THƯỜNG TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 1, 2, 4, 5 và 8 Điều 81, điểm b và điểm c khoản 1 Điều 82 của Luật Đất đai (*thu hồi do vi phạm, tự nguyện trả lại đất...*)
2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập trong thời hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật này.
3. Tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn.
Chủ sở hữu tài sản quy định tại khoản này được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.
4. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác mà chủ sở hữu công trình xác định không còn nhu cầu sử dụng trước thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.





CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

ĐIỀU 107 - BỒI THƯỜNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ VÀO ĐẤT CÒN LẠI KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG

Các trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

- Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đã được bồi thường về đất;
- Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;
- Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất
- Đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích do Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê;
- Đất nhận khoán để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- Diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức





CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT



ĐIỀU 107 - BỒI THƯỜNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ VÀO ĐẤT CÒN LẠI KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT VÌ MỤC ĐÍCH QUỐC PHÒNG, AN NINH; PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG

Chi phí đầu tư vào đất còn lại bao gồm toàn bộ hoặc một phần của các khoản chi phí sau đây:

- ❖ Chi phí san lấp mặt bằng;
- ❖ Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;
- ❖ Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh;
- ❖ Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà chưa khấu trừ hết vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;
- ❖ Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.



CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

MỤC 4 HỖ TRỢ

Điều 108 - Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

- Có 06 khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:
 - ❖ Hỗ trợ ổn định đời sống;
 - ❖ Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh;
 - ❖ Hỗ trợ di dời vật nuôi;
 - ❖ Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm;
 - ❖ Hỗ trợ tái định cư Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời
- Quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất bị thu hồi cho từng dự án cụ thể.

CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT



Điều 109 - Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

Hỗ trợ bằng tiền không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp đối với các đối tượng sau đây:



- ❖ Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất không có đất để bồi thường
- ❖ Cá nhân thuộc đối tượng bảo trợ xã hội, đối tượng được hưởng chế độ trợ cấp xã hội hằng tháng theo quy định của pháp luật, thương binh, bệnh binh, gia đình liệt sĩ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất để bồi thường
- ❖ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do nhận giao khoán đất từ các nông, lâm trường đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó
- ❖ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất của tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.



CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

MỤC 5 - TÁI ĐỊNH CƯ

- ❖ **Điều 110:** Bổ sung quy định cụ thể khu tái định cư bảo đảm:
 - Các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (*đối với khu vực nông thôn: đạt tiêu chuẩn nông thôn mới, đối với khu vực đô thị: đạt tiêu chuẩn đô thị*) và phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất thu hồi;
 - Địa điểm bố trí tái định cư; ưu tiên lựa chọn khu đất có vị trí thuận lợi để hình thành khu tái định cư, ưu tiên tái định cư tại chỗ.





CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

MỤC 5 TÁI ĐỊNH CƯ

ĐIỀU 111 - BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

➤ Giá đất tái định cư (khoản 3)

- ❖ Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư là giá đất theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
- ❖ Giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

➤ Khoản 4

- ❖ Người có đất thu hồi nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất ở thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư hoặc tại địa điểm khác phù hợp.
- ❖ Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì được xem xét hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu.



CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

ĐIỀU 111 - BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

➤ Khoản 5

Trường hợp phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, thị trấn tại khu vực nông thôn hoặc trong địa bàn thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc trong địa bàn quận, thị xã, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi thì được Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở.

➤ Khoản 6

Trường hợp bị thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, nếu đủ điều kiện bồi thường về đất mà có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở và địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, nhà ở thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư





CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

ĐIỀU 111 - BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

➤ Khoản 7

- ❖ Người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ;
- ❖ Trong thời gian chờ bố trí tái định cư được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở.
- ❖ Trường hợp thu hồi đất ở để thực hiện các mục đích khác thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có quỹ đất, quỹ nhà tái định cư.
- ❖ Ưu tiên vị trí thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp với kinh doanh dịch vụ, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng.
- ❖ Có cơ chế thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn.



CHƯƠNG VII - BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

MỤC 5 TÁI ĐỊNH CƯ

ĐIỀU 111 - BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

➤ Khoản 8

Trường hợp người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu.

➤ Khoản 9

Trường hợp thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở

➤ Khoản 11

Trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà thì được hỗ trợ theo quy định của Chính phủ

CHƯƠNG VIII **PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ** **VÀ KHAI THÁC QUỸ ĐẤT**

Gồm 04 điều luật
Từ Điều 112 đến Điều 115





CHƯƠNG VIII - PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC QUỸ ĐẤT

Điều
112

NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC QUỸ ĐẤT

Bổ sung nguyên tắc việc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất phải theo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đúng mục đích, công khai, minh bạch, hợp lý, hiệu quả và theo quy định của pháp luật; bảo đảm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hỗ trợ tái định cư, an sinh xã hội, bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách theo quy định của Luật này

Điều
113

ĐẤT DO TỔ CHỨC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ, KHAI THÁC

Bổ sung các loại đất do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác và quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện các nhiệm vụ đối với quỹ đất do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác



CHƯƠNG VIII - PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC QUỸ ĐẤT

Điều
114

QUỸ PHÁT TRIỂN ĐẤT

Quy định rõ quỹ phát triển đất của địa phương là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách; chức năng của quỹ trong việc ứng vốn phục vụ các nhiệm vụ thuộc chức năng của tổ chức phát triển quỹ đất, thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật

Điều
115

TỔ CHỨC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Tổ chức phát triển quỹ đất được thành lập để tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất tại địa phương. Nguồn tài chính của tổ chức phát triển quỹ đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và ứng vốn từ quỹ phát triển đất. Luật giao Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, tổ chức bộ máy, cơ chế quản lý, hoạt động, cơ chế tài chính của tổ chức phát triển quỹ đất



CHƯƠNG IX

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

Gồm 12 điều luật
Từ Điều 116 đến Điều 127



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

08 TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT KHÔNG THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 118)

1. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 213 của Luật này
2. Cơ quan, tổ chức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở
3. Đồng bào dân tộc thiểu số không phải là cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng thuộc đối tượng giao đất không thu tiền sử dụng đất theo chính sách hỗ trợ
4. Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước





CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT



08 TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT KHÔNG THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 118)

5. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được giao đất nông nghiệp trong hạn mức
6. Đất xây dựng trụ sở cơ quan*; đất quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt*; đất tín ngưỡng để bồi thường cho trường hợp Nhà nước thu hồi đất tín ngưỡng
7. Người sử dụng đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất
8. Đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

04 TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 119)

1. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất do được bồi thường bằng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này
2. Cá nhân được giao đất ở
3. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở; sử dụng đất do nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
4. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

03 CÁC TRƯỜNG HỢP CHO THUÊ ĐẤT THU TIỀN THUÊ ĐẤT MỘT LẦN (ĐIỀU 120)



Các trường hợp còn lại hoặc các trường hợp xin chuyển
sang hình thức thuê đất trả tiền hằng năm
thì Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm

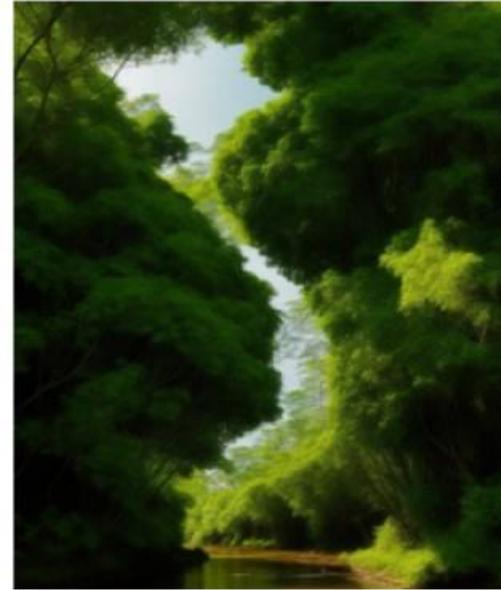
1. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối
2. ✓ Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp;
- ✓ Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh;
- ✓ Sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

07 TRƯỜNG HỢP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT PHẢI ĐƯỢC CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN CHO PHÉP

- Chuyển đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp;
- Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;
- Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung khi thực hiện dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn;
- Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất phi nông nghiệp khác được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;
- Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;
- Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;
- Chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ.





CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

THẨM QUYỀN GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP TỈNH

- Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức trong nước;
- Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc;
- Giao đất, cho thuê đất đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài;
- Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

THẨM QUYỀN GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP HUYỆN

- Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với cá nhân.
- Trường hợp cho cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định;
- Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

PHÂN CẤP TOÀN BỘ THẨM QUYỀN CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH ĐẤT TRỒNG LÚA,
ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ, ĐẤT RỪNG ĐẶC DỤNG CHO CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

07 TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT KHÔNG ĐẦU GIÁ, KHÔNG ĐẦU THẦU (Điều 124) trong đó bổ sung một số trường hợp:

- ❖ Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trừ trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm
- ❖ Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản
- ❖ Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 trong trường hợp có nhà đầu tư quan tâm mà chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm đối với dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực
- ❖ Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 của Luật này hoặc không có người tham gia. (*Thời gian giao đất, cho thuê đất trong trường hợp này chỉ được thực hiện trong vòng 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành lần 2*)



GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THÔNG QUA ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (ĐIỀU 125)



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

➤ Các trường hợp:

- ✓ Dự án đầu tư sử dụng đất thuộc quỹ đất đang giao cho cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trừ trường hợp quy định tại Điều 124 và Điều 126
- ✓ Giao đất ở cho cá nhân mà không phải các đối tượng chính sách như quy định tại Điều 124 của Luật.

➤ Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất:

- ✓ Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối;
- ✓ Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất;
- ✓ Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án nhà ở;
- ✓ Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

❖ Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất gồm:

- Dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực
- Dự án khu đô thị được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

❖ Trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu



**GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THÔNG QUA
ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ
THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT
(ĐIỀU 126)**



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

❖ Điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất gồm:

- Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;
- Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồng thời phải đáp ứng các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.



❖ **Giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập theo quy định của Chính phủ để thực hiện dự án theo đúng cam kết tại hợp đồng được ký kết**

**GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THÔNG QUA
ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ
THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT
(ĐIỀU 126)**



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT



**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 127)**

❖ Sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp:

- Các trường hợp thực hiện dự án không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này;
- Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở;
- Các trường hợp không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này mà nhà đầu tư lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất.



CHƯƠNG IX - GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

❖ **Người đang có quyền sử dụng đất** có đề xuất dự án đầu tư nếu thuộc trường hợp thu hồi đất (Điều 79) nhưng đủ các điều kiện:

- ✓ Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất
- ✓ Có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất
- ✓ Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư
- ✓ Có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác (đối với trường hợp đề xuất dự án đầu tư nhà ở thương mại)

=> **được sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà Nhà nước không thực hiện thu hồi đất.**





CHƯƠNG X

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Gồm 03 Mục, 25 điều luật
Từ Điều 128 đến Điều 152



CHƯƠNG X - ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (Điều 128 đến Điều 152)

Thẩm
quyền cấp
GCN
(Điều 136)





CHƯƠNG X - ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (Điều 128 đến Điều 152)



- Bổ sung một số nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận (Điều 135)
 - Quy định hình thức đăng ký đất đai, đăng ký biến động đất đai được thực hiện đăng ký trên giấy hoặc đăng ký trên môi trường điện tử và đều có giá trị pháp lý như nhau
- Bổ sung quy định về đăng ký biến động đất đai đối với trường hợp có thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm
 - Quy định cụ thể tại Luật các giấy tờ làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận và giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho phù hợp với thực tiễn của địa phương



CHƯƠNG X - ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (Điều 128 đến Điều 152)

QUY ĐỊNH TẠI
04 ĐIỀU ĐỂ CẤP
GCN CHO CÁC
TRƯỜNG HỢP

Điều 137. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Điều 138. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền

Điều 139. Giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

Điều 140. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền

CHƯƠNG XI

TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

Gồm 02 Mục, 10 điều luật
Từ Điều 153 đến Điều 162





CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

QUY ĐỊNH 09 KHOẢN THU NGÂN SÁCH TỪ ĐẤT ĐAI (ĐIỀU 153)

- Tiền sử dụng đất
- Tiền thuê đất
- Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm hành chính về đất đai
- Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai
- Tiền sử dụng đất tăng thêm, tiền thuê đất tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng
- Thuế sử dụng đất
- Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất
- Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai
- Khoản thu khác theo quy định của pháp luật





CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

CHÍNH SÁCH ỔN ĐỊNH TIỀN THUÊ ĐẤT HẰNG NĂM

- Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo.
- Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn.

Tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.



Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó



CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

CHÍNH SÁCH MIỄN GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT



Quy định chi tiết các trường hợp được miễn giảm:

- ✓ Lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan (trừ nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ)
- ✓ Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ của nhà nước (người có công, DTTS, người nghèo,...)
- ✓ Lĩnh vực đặc thù (cảng hàng không, đường sắt, cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải...)
- ✓ Giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi

- Không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn
- Không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất



CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT, TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT (ĐIỀU 155)

1 Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất



Thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất

2 Công nhận quyền sử dụng đất



Thời điểm người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc người đại diện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của pháp luật



CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT, TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT (ĐIỀU 155)

3 Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất



Thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất

4 Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng mà phải xác định lại giá đất

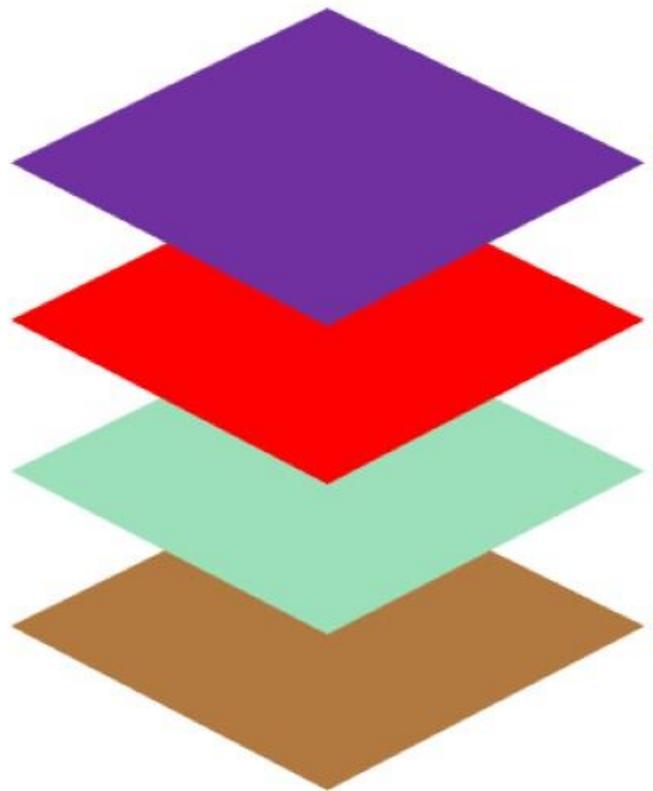


Thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết



CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

THÔNG TIN ĐẦU VÀO ĐỂ ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (ĐIỀU 158)



- Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;
- Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;
- Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;
- Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.



CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

QUY ĐỊNH CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (ĐIỀU 158)

Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá



**PHƯƠNG PHÁP
SO SÁNH**



CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

QUY ĐỊNH CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (ĐIỀU 158)



Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá



CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT



QUY ĐỊNH CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (ĐIỀU 158)

Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt



CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT



QUY ĐỊNH CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (ĐIỀU 158)

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường



CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT (ĐIỀU 158)

Việc lựa chọn phương pháp định giá đất do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất và Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định

Trường hợp áp dụng các phương pháp so sánh, thu nhập, hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong Bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong Bảng giá đất

Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

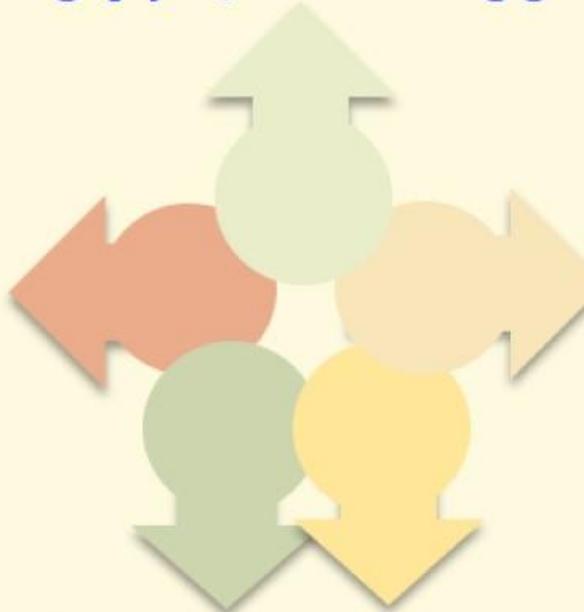


CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

QUY ĐỊNH VỀ BẢNG GIÁ ĐẤT (ĐIỀU 159)

Không quy định về khung giá đất

Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn



Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình
Hội đồng nhân dân cùng cấp
quyết định

Bảng giá đất lần đầu để công bố và
thực hiện từ ngày 01 tháng 01 năm
2026

Hằng năm điều chỉnh, sửa đổi, bổ
sung để áp dụng từ ngày 01/01 của
năm tiếp theo



CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

➤ BẢNG GIÁ ĐẤT

11 trường hợp áp dụng Bảng giá đất chủ yếu đối với hộ gia đình, cá nhân và đất thuê hàng năm

- 1) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;
- 2) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;
- 3) Tính thuế sử dụng đất;
- 4) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- 5) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- 6) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- 7) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;

BẢNG GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BẢN TỈNH SÓC TRĂNG
 (Theo Nghị định số 45/2019/QĐ-UBND quy định tại Khoản 7, 8 Phap lục 6 Quyết định này)
 (Thay thế Bảng giá đất quy định tại Quyết định số 33/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019
 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)

Phiếu số 1
 Ngày 05/05/2020

Địa chỉ	Đơn vị tính: 1.000 đồng/m ²	Đơn vị tính: m ²
Đường Nguyễn Văn Trỗi	12.000	12.000
Tỉnh	25.000	25.000
Tỉnh lỵ	4.000	4.000
Tỉnh ủy	26.000	26.000
Tỉnh ủy	10.000	10.000

BẢNG GIÁ CÁC LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN 2020-2024 TRÊN ĐỊA BẢN TỈNH NINH HƯỚNG
 (Theo Nghị định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Ninh H^ung)

PHẦN II: BẢNG GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

STT	Tên Bán	Vị trí	Đơn vị tính: 1.000 đồng/m ²		V/F: /1000 đồng/m ²
			Khu vực Đồng bằng	Khu vực Miền núi	
I	Tỉnh Ninh H ^u ng				
1	Đường Võ Bô Trung				
2	Đường Võ Văn Kiệt				
3	Hàm 122				
4	Đường 3 tháng 2				
5	Đường Nguyễn Văn Trỗi				
6	Hàm 23				
7	Hàm nhánh 33/2				
8	Hàm 45				
9	Đường Lê Văn Tám				
II	Tỉnh Phan Thiết				
1	Đường Võ Bô Trung				
2	Đường Võ Văn Kiệt				
3	Hàm 122				
4	Đường 3 tháng 2				
5	Đường Nguyễn Văn Trỗi				
6	Hàm nhánh 33/2				
7	Hàm 45				
8	Đường Lê Văn Tám				

BẢNG GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP
 (Theo Nghị định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Ninh H^ung)

STT	Tên Bán	Vị trí	Đơn vị tính: 1.000 đồng/m ²		V/F: /1000 đồng/m ²
			Khu vực Đồng bằng	Khu vực Miền núi	
I	Tỉnh Ninh H ^u ng				
1	Đất nông nghiệp				
2	Đất nông nghiệp				
3	Đất nông nghiệp				
4	Đất nông nghiệp				
5	Đất nông nghiệp				
6	Đất nông nghiệp				
7	Đất nông nghiệp				
8	Đất nông nghiệp				
9	Đất nông nghiệp				
10	Đất nông nghiệp				
11	Đất nông nghiệp				
12	Đất nông nghiệp				
13	Đất nông nghiệp				
14	Đất nông nghiệp				
15	Đất nông nghiệp				
16	Đất nông nghiệp				
17	Đất nông nghiệp				
18	Đất nông nghiệp				
19	Đất nông nghiệp				
20	Đất nông nghiệp				
21	Đất nông nghiệp				
22	Đất nông nghiệp				
23	Đất nông nghiệp				
24	Đất nông nghiệp				
25	Đất nông nghiệp				
26	Đất nông nghiệp				
27	Đất nông nghiệp				
28	Đất nông nghiệp				
29	Đất nông nghiệp				
30	Đất nông nghiệp				
31	Đất nông nghiệp				
32	Đất nông nghiệp				
33	Đất nông nghiệp				
34	Đất nông nghiệp				
35	Đất nông nghiệp				
36	Đất nông nghiệp				
37	Đất nông nghiệp				
38	Đất nông nghiệp				
39	Đất nông nghiệp				
40	Đất nông nghiệp				
41	Đất nông nghiệp				
42	Đất nông nghiệp				
43	Đất nông nghiệp				
44	Đất nông nghiệp				
45	Đất nông nghiệp				
46	Đất nông nghiệp				
47	Đất nông nghiệp				
48	Đất nông nghiệp				
49	Đất nông nghiệp				
50	Đất nông nghiệp				
51	Đất nông nghiệp				
52	Đất nông nghiệp				
53	Đất nông nghiệp				
54	Đất nông nghiệp				
55	Đất nông nghiệp				
56	Đất nông nghiệp				
57	Đất nông nghiệp				
58	Đất nông nghiệp				
59	Đất nông nghiệp				
60	Đất nông nghiệp				
61	Đất nông nghiệp				
62	Đất nông nghiệp				
63	Đất nông nghiệp				
64	Đất nông nghiệp				
65	Đất nông nghiệp				
66	Đất nông nghiệp				
67	Đất nông nghiệp				
68	Đất nông nghiệp				
69	Đất nông nghiệp				
70	Đất nông nghiệp				
71	Đất nông nghiệp				
72	Đất nông nghiệp				
73	Đất nông nghiệp				
74	Đất nông nghiệp				
75	Đất nông nghiệp				
76	Đất nông nghiệp				
77	Đất nông nghiệp				
78	Đất nông nghiệp				
79	Đất nông nghiệp				
80	Đất nông nghiệp				
81	Đất nông nghiệp				
82	Đất nông nghiệp				
83	Đất nông nghiệp				
84	Đất nông nghiệp				
85	Đất nông nghiệp				
86	Đất nông nghiệp				
87	Đất nông nghiệp				
88	Đất nông nghiệp				
89	Đất nông nghiệp				
90	Đất nông nghiệp				
91	Đất nông nghiệp				
92	Đất nông nghiệp				
93	Đất nông nghiệp				
94	Đất nông nghiệp				
95	Đất nông nghiệp				
96	Đất nông nghiệp				
97	Đất nông nghiệp				
98	Đất nông nghiệp				
99	Đất nông nghiệp				
100	Đất nông nghiệp				
101	Đất nông nghiệp				
102	Đất nông nghiệp				
103	Đất nông nghiệp				
104	Đất nông nghiệp				
105	Đất nông nghiệp				
106	Đất nông nghiệp				
107	Đất nông nghiệp				
108	Đất nông nghiệp				
109	Đất nông nghiệp				
110	Đất nông nghiệp				
111	Đất nông nghiệp				
112	Đất nông nghiệp				
113	Đất nông nghiệp				
114	Đất nông nghiệp				
115	Đất nông nghiệp				
116	Đất nông nghiệp				
117	Đất nông nghiệp				
118	Đất nông nghiệp				
119	Đất nông nghiệp				
120	Đất nông nghiệp				
121	Đất nông nghiệp				
122	Đất nông nghiệp				
123	Đất nông nghiệp				
124	Đất nông nghiệp				
125	Đất nông nghiệp				
126	Đất nông nghiệp				
127	Đất nông nghiệp				
128	Đất nông nghiệp				
129	Đất nông nghiệp				
130	Đất nông nghiệp				
131	Đất nông nghiệp				
132	Đất nông nghiệp				
133	Đất nông nghiệp				
134	Đất nông nghiệp				
135	Đất nông nghiệp				
136	Đất nông nghiệp				
137	Đất nông nghiệp				
138	Đất nông nghiệp				
139	Đất nông nghiệp				
140	Đất nông nghiệp				
141	Đất nông nghiệp				
142	Đất nông nghiệp				
143	Đất nông nghiệp				
144	Đất nông nghiệp				
145	Đất nông nghiệp				
146	Đất nông nghiệp				
147	Đất nông nghiệp				
148	Đất nông nghiệp				
149	Đất nông nghiệp				
150	Đất nông nghiệp				
151	Đất nông nghiệp				
152	Đất nông nghiệp				
153	Đất nông nghiệp				
154	Đất nông nghiệp				
155	Đất nông nghiệp				
156	Đất nông nghiệp				
157	Đất nông nghiệp				
158	Đất nông nghiệp				
159	Đất nông nghiệp				
160	Đất nông nghiệp				
161	Đất nông nghiệp				
162	Đất nông nghiệp				
163	Đất nông nghiệp				
164	Đất nông nghiệp				
165	Đất nông nghiệp				
166	Đất nông nghiệp				
167	Đất nông nghiệp				
168	Đất nông nghiệp				
169	Đất nông nghiệp				
170	Đất nông nghiệp				
171	Đất nông nghiệp				
172	Đất nông nghiệp				
173	Đất nông nghiệp				
174	Đất nông nghiệp				
175	Đất nông nghiệp				
176	Đất nông nghiệp				
177	Đất nông nghiệp				
178	Đất nông nghiệp				
179	Đất nông nghiệp				
180	Đất nông nghiệp				
181	Đất nông nghiệp				
182	Đất nông nghiệp				
183	Đất nông nghiệp				
184	Đất nông nghiệp				
185	Đất nông nghiệp				
186	Đất nông nghiệp				
187	Đất nông nghiệp				
188	Đất nông nghiệp				
189	Đất nông nghiệp				
190	Đất nông nghiệp				
191	Đất nông nghiệp				
192	Đất nông nghiệp				
193	Đất nông nghiệp				
194	Đất nông nghiệp				
195	Đất nông nghiệp				
196	Đất nông nghiệp				
197	Đất nông nghiệp				
198	Đất nông nghiệp				
199	Đất nông nghiệp				
200	Đất nông nghiệp				
201	Đất nông nghiệp				
202	Đất nông nghiệp				
203	Đất nông nghiệp				
204	Đất nông nghiệp				
205	Đất nông nghiệp				
206	Đất nông nghiệp				
207	Đất nông nghiệp				
208	Đất nông nghiệp				
209	Đất nông nghiệp				
210	Đất nông nghiệp				
211	Đất nông nghiệp				
212	Đất nông nghiệp				
213	Đất nông nghiệp				
214	Đất nông nghiệp				
215	Đất nông nghiệp				
216	Đất nông nghiệp				
217	Đất nông nghiệp				
218	Đất nông nghiệp				
219	Đất nông nghiệp				
220	Đất nông nghiệp				
221	Đất nông nghiệp				
222	Đất nông nghiệp				
223	Đất nông nghiệp				
224	Đất nông nghiệp				
225	Đất nông nghiệp				
226	Đất nông nghiệp				
227	Đất nông nghiệp				
228	Đất nông nghiệp				
229	Đất nông nghiệp				
230	Đất nông nghiệp				
231	Đất nông nghiệp				
232	Đất nông nghiệp				
233	Đất nông nghiệp				
234	Đất nông nghiệp				
235	Đất nông nghiệp				
236	Đất nông nghiệp				
237	Đất nông nghiệp				
238	Đất nông nghiệp				
239	Đất nông nghiệp				
240	Đất nông nghiệp				

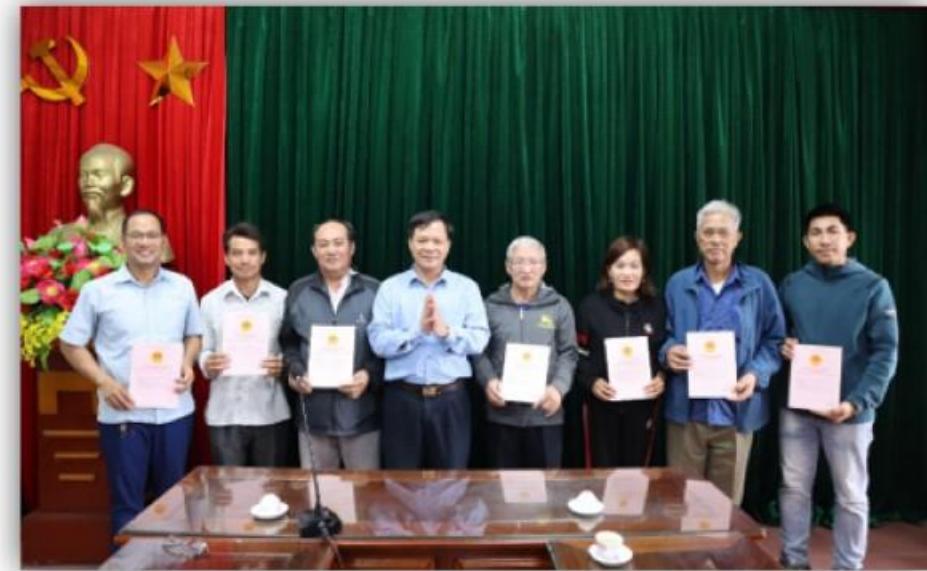


CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

➤ BẢNG GIÁ ĐẤT

11 trường hợp áp dụng Bảng giá đất chủ yếu đối với hộ gia đình, cá nhân và đất thuê hàng năm

- 8) Làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;
- 9) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;
- 10) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;
- 11) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.





CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

06 trường hợp áp dụng giá đất cụ thể, chủ yếu đối với tổ chức và tính tiền bồi thường



- 1) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa;
- 2) Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 159 của Luật này;
- 3) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cho phép chuyển hình thức sử dụng đất
- 4) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.



CHƯƠNG XI - TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

➤ GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

06 trường hợp áp dụng giá đất cụ thể, chủ yếu đối với tổ chức và tính tiền bồi thường

- 5) Tính tiền sử dụng đất đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;
- 6) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trừ trường hợp thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;



➤ **Đối với khu vực đã có bảng giá đất
tới từng thửa đất trên cơ sở vùng giá
trị, thửa đất chuẩn thì giá đất cụ thể
được xác định theo bảng giá đất tại
thời điểm định giá đất**



CHƯƠNG XII

HỆ THỐNG THÔNG TIN QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI

Gồm 08 điều luật
Từ Điều 163 đến Điều 170



CHƯƠNG XII - HỆ THỐNG THÔNG TIN QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI

- Sửa đổi, bổ sung quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 163 về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai:
 - ✓ Được xây dựng tập trung, thống nhất từ trung ương đến địa phương, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước
 - ✓ Được xây dựng phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai
 - ✓ Kết nối, chia sẻ dữ liệu với các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số.
- Bổ sung quy định về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin được xây dựng ở trung ương và địa phương, phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai phục vụ quản lý, vận hành, cập nhật, khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai tại Điều 124.





CHƯƠNG XII - HỆ THỐNG THÔNG TIN QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU QUỐC GIA VỀ ĐẤT ĐAI



- Sửa đổi, bổ sung quy định về quản lý, khai thác và kết nối liên thông cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được bảo đảm an ninh, an toàn theo quy định của pháp luật; được quản lý tập trung và được phân cấp quản lý từ trung ương đến địa phương và phải được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời, bảo đảm phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất đai; quy định cụ thể việc khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai tại Điều 166.
- Bổ sung quy định về giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai tại khoản 2 Điều 167; quy định về bảo đảm kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại Điều 168; quy định về bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai Điều 169.
- Quy định cụ thể trách nhiệm trong việc xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại khoản 1 và khoản 3 Điều 170.