CHÍNH PHỦ **------** Số: 148/2020/NĐ-CP	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** **----------** *Hà Nội, ngày 18 tháng 12 năm 2020*

NGHỊ ĐỊNH

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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

Căn cứ Nghị quyết số 82/2019/QH14 ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

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

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

1. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 5 như sau:

"c) Kinh phí hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

Khi Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp các dịch vụ thì người yêu cầu cung cấp dịch vụ có trách nhiệm chi trả chi phí cho việc được cung cấp dịch vụ đó. Đối với thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, người yêu cầu cung cấp dịch vụ có trách nhiệm trả phí thẩm định hồ sơ và thẩm định các điều kiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trả chi phí đối với các công việc còn lại của thủ tục theo giá cung cấp dịch vụ công do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành."

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 5 như sau:

"3. Các hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai bao gồm:

a) Điều tra, đánh giá đất đai; cải tạo đất;

b) Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Đo đạc, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, đăng ký, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) Tư vấn xác định giá đất;

đ) Đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

g) Cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai, thông tin về thị trường quyền sử dụng đất và thông tin khác về đất đai;

h) Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai theo nhu cầu về thời gian và địa điểm của người yêu cầu cung cấp dịch vụ;

i) Các dịch vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ."

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 7 như sau:

"Điều 7. Lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Trách nhiệm xác định nhu cầu sử dụng đất trong việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia được quy định như sau:

a) Các bộ, ngành xác định nhu cầu sử dụng đất đối với các dự án của ngành, lĩnh vực phụ trách theo từng đơn vị hành chính cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định nhu cầu sử dụng đất của địa phương;

b) Các bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi nhu cầu sử dụng đất về Bộ Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất;

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất và dự kiến phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia đến từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính cấp tỉnh.

2. Trách nhiệm xác định nhu cầu sử dụng đất trong việc lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:

a) Các sở, ngành xác định nhu cầu sử dụng đất đối với các dự án sử dụng đất thuộc chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh theo từng đơn vị hành chính cấp huyện; Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định nhu cầu sử dụng đất của địa phương;

b) Các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi nhu cầu sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 30 ngày kê từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất;

c) Sở Tài nguyên và Môi trường dự kiến phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất quốc gia đến từng đơn vị hành chính cấp huyện; tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất và dự kiến phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

d) Trong trường hợp cần thiết mà phải thay đổi về quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình trong cùng một loại đất nhưng không làm thay đổi về chỉ tiêu và khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi quyết định cập nhật vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện để tổ chức thực hiện.

3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện:

a) Trách nhiệm xác định nhu cầu sử dụng đất trong việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện:

Các phòng, ban cấp huyện xác định nhu cầu sử dụng đất và đề xuất các dự án sử dụng đất thuộc danh mục chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện theo từng đơn vị hành chính cấp xã; Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) xác định nhu cầu sử dụng đất của địa phương.

Các phòng, ban cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã gửi nhu cầu sử dụng đất về Phòng Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Phòng Tài nguyên và Môi trường đề nghị đăng ký nhu cầu sử dụng đất.

Phòng Tài nguyên và Môi trường xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh và các dự án trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã phân bố cho cấp huyện đến từng đơn vị hành chính cấp xã; tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất và dự kiến phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

b) Chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng.

Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất đã được xác định trong quy hoạch tỉnh và chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp huyện, cấp xã xác định. Chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất do cấp huyện, cấp xã xác định gồm đất nông nghiệp khác; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất phát triển hạ tầng cấp huyện, cấp xã; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất tín ngưỡng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác.

Chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng gồm khu vực chuyên trồng lúa nước; khu vực chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm; khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất; khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu đô thị mới, khu đô thị - thương mại - dịch vụ; khu du lịch; khu ở, làng nghề, sản xuất phi nông nghiệp nông thôn;

c) Trong trường hợp cần thiết mà phải điều chỉnh về quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình hoặc nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân nhưng không làm thay đổi về chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và khu vực sử dụng đất theo chức năng trong quy

hoạch sử dụng đất cấp huyện thì Phòng Tài nguyên và Môi trường tổng hợp nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trình Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường. Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định và cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

Trường hợp có bổ sung dự án, công trình mà phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai thì phải được Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thông qua trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định và cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

4. Trong quá trình tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định khu vực, diện tích đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh và vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh bàn giao cho địa phương quản lý.

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

~~6.~~ Sửa đổi, bổ sung Điều 8 như sau:

"Điều 8. Lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Hồ sơ lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm:

a) Báo cáo tóm tắt quy hoạch sử dụng đất, trong đó có các chỉ tiêu sử dụng đất, địa điểm, diện tích khu vực dự kiến thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất;

b) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

2. Báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân về quy hoạch sử dụng đất được công khai trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện."

~~3.~~ Sửa đổi, bổ sung Điều 9 như sau:

"Điều 9. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; kế hoạch sử dụng đất an ninh

1. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến. Trường hợp hồ sơ không hợp lệ, trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ;

c) Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là khu vực chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;

d) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

đ) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

e) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất gửi đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

g) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Trường hợp hồ sơ không hợp lệ, trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh:

a) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch tỉnh;

b) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội: Đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường sinh thái, đảm bảo quốc phòng, an ninh; khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phục vụ phát triển các ngành, lĩnh vực;

c) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước; hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các công trình, dự án đã thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

d) Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất: Tính phù hợp của các giải pháp với tình hình thực tế của địa phương; nguồn lực và khả năng huy động vốn để thực hiện kế hoạch.

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

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến các thành viên của Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến. Trường hợp hồ sơ không hợp lệ, trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ;

c) Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là khu vực chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;

d) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

đ) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng để thẩm định quy hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định quy hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp huyện;

e) Ủy ban nhân dân cấp huyện hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch sử dụng đất, trình Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua, gửi hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường để trình phê duyệt;

g) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; trường hợp hồ sơ không hợp lệ, trong thời hạn không quá 05 ngày, cơ quan nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ.

4. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và nội dung thẩm định điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; trình tự thủ tục, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng cấp huyện thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh chỉ được thực hiện khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch và phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

a) Không làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia đã phân bổ cho cấp tỉnh;

b) Không làm thay đổi mục đích, cơ cấu các loại đất theo chức năng trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt.

6. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện:

a) Quý III hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của năm sau đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đến các thành viên của Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến. Trường hợp hồ sơ không hợp lệ, trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp huyện;

c) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, các thành viên Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất gửi ý kiến thẩm định bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

d) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian lấy ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất, gửi thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp huyện để hoàn chỉnh hồ sơ;

đ) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua đồng thời với quyết định mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng tại kỳ họp cuối năm của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

e) Căn cứ hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được hoàn thiện và Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt thực hiện xong trước ngày 31 tháng 12.

7. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh:

a) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để lấy ý kiến thẩm định;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ đến các thành viên của Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất để lấy ý kiến thẩm định; trường hợp hồ sơ không hợp lệ, trong thời hạn không quá 05 ngày, cơ quan nhận hồ sơ có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ;

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

Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian lấy ý kiến, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp và gửi thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để hoàn chỉnh hồ sơ;

d) Trường hợp cần thiết, Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất và gửi Thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

đ) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo kết quả thẩm định, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoàn chỉnh hồ sơ kế hoạch sử dụng đất và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; kế hoạch sử dụng đất an ninh."

6. Bổ sung Điều 9a như sau:

"Điều 9a. Trách nhiệm tổ chức lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh

1. Cơ quan được giao lập quy hoạch tỉnh có trách nhiệm gửi các tài liệu, số liệu kết quả sau đây về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức xây dựng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh (sau đây gọi là phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh):

a) Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt;

b) Báo cáo kết quả thu thập và xử lý tài liệu, số liệu; nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và của cấp huyện;

c) Kết quả phân tích, đánh giá, dự báo về các yếu tố, điều kiện phát triển đặc thù của địa phương;

d) Kết quả đánh giá thực trạng phát triển kinh tế - xã hội, hiện trạng hệ thống đô thị và nông thôn;

đ) Định hướng về quan điểm và mục tiêu phát triển của tỉnh; phương hướng phát triển các ngành quan trọng trên địa bàn tỉnh;

e) Phương án bố trí không gian các dự án, công trình quan trọng, các vùng bảo tồn đã được xác định ở quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch cấp vùng trên địa bàn tỉnh; dự thảo phương án kết nối hệ thống hạ tầng của tỉnh với hệ thống hạ tầng quốc gia và vùng; dự thảo phương án tổ chức không gian các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường ở cấp tỉnh, liên huyện.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thực hiện xây dựng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh:

a) Tổng hợp, phân tích, đánh giá nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước và tiềm năng đất đai;

c) Xây dựng định hướng sử dụng đất của tỉnh tầm nhìn 30 năm;

d) Xây dựng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh.

Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất, bao gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch.

Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo khu chức năng gồm khu sản xuất nông nghiệp, khu lâm nghiệp, khu du lịch, khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, khu phát triển công nghiệp, khu đô thị, khu thương mại - dịch vụ, khu dân cư nông thôn.

Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

Xác định diện tích các loại đất cần thu hồi để thực hiện các công trình, dự án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thực hiện trong thời kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

Lập bản đồ phương án quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Kinh phí để Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xây dựng, lấy ý kiến góp ý phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh được xác định trong kinh phí quy hoạch tỉnh."

4. Bổ sung Điều 9b như sau:

"Điều 9b. Lấy ý kiến góp ý vào phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh trước khi tích hợp vào quy hoạch tỉnh

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi hồ sơ phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để lấy ý kiến góp ý trước khi tích hợp vào quy hoạch tỉnh.

2. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có văn bản góp ý kiến về phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trường hợp cần thiết, Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi văn bản xin ý kiến các chuyên gia, nhà khoa học và các bộ, ngành liên quan góp ý vào phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh.

3. Nội dung văn bản góp ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường về phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh gồm:

a) Cơ sở pháp lý của việc lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh;

b) Sự phù hợp của phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh với nhiệm vụ lập quy hoạch đã được phê duyệt;

c) Mức độ phù hợp của phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh;

d) Việc tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phân bổ trên địa bàn tỉnh;

đ) Khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phục vụ phát triển các ngành, lĩnh vực trên địa bàn tỉnh."

8. Sửa đổi, bổ sung Điều 10 như sau:

"Điều 10. Điều kiện của tổ chức tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp được hoạt động tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện khi có đủ các điều kiện sau:

a) Có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Có ít nhất 05 cá nhân đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Cá nhân được hành nghề tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong tổ chức có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có một trong các bằng tốt nghiệp đại học, sau đại học chuyên ngành về quản lý đất đai, địa chính và các chuyên ngành khác có liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Có thời gian công tác trong lĩnh vực quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan đến đất đai từ 24 tháng trở lên và đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 01 quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cùng cấp trở lên."

9. Sửa đổi, bổ sung Điều 11 như sau:

"Điều 11. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cấp huyện có trách nhiệm rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã xác định cụ thể diện tích, ranh giới đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên ngoài thực địa.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm trước Thủ tướng Chính phủ về việc bảo vệ đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra việc thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, cấp tỉnh và giám sát các địa phương, các bộ, ngành trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Trường hợp đến thời điểm kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mà các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết thì được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo được phê duyệt.

Trường hợp quy hoạch tỉnh chưa được phê duyệt thì quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập đồng thời với việc lập quy hoạch tỉnh. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập và thẩm định xong trước thì trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt trước. Sau khi

quy hoạch tỉnh được phê duyệt, nếu quy hoạch sử dụng đất cấp huyện có mâu thuẫn với quy hoạch tỉnh thì phải điều chỉnh cho phù hợp.

Trường hợp kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh chưa được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt để tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và tích hợp vào kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh để đảm bảo thống nhất, đồng bộ.

5. Giải quyết việc sử dụng đất khi chấm dứt chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại điểm i khoản 2 Điều 2 của Nghị quyết số 82/2019/NQ14 ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội mà chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

a) Khi chấm dứt chủ trương đầu tư dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai mà đã có văn bản thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đã thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giao Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý diện tích đất thu hồi theo quy định. Trường hợp đã thực hiện chi trả một phần tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giao Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp tục thực hiện chi trả phần còn lại theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt theo quy định. Nhà nước hoàn trả cho chủ đầu tư số tiền đã ứng trước để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) khi lựa chọn được chủ đầu tư khác.

Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giao Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt theo quy định.

Trường hợp có văn bản thông báo thu hồi đất nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì văn bản thông báo thu hồi đất, tên dự án trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được phê duyệt hết hiệu lực kể từ ngày chấm dứt chủ trương đầu tư;

b) Khi chấm dứt chủ trương đầu tư dự án có sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp mà chủ đầu tư chưa thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định thì văn bản cho phép chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết hiệu lực thực hiện kể từ ngày chấm dứt chủ trương đầu tư.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương để chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, rà soát việc sử dụng đất tại vị trí đã có văn bản chấm dứt chủ trương đầu tư dự án quy định tại khoản 5 Điều này."

7. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 như sau:

"1. Các dự án đầu tư có sử dụng đất không có mục đích kinh doanh thì không áp dụng điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai."

11. Bổ sung Điều 14a như sau:

"Điều 14a. Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý

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

a) Thuộc quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đất chưa giao, đất chưa cho thuê hoặc đất đang giao quản lý theo quy định tại điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 8 của Luật Đất đai;

b) Có diện tích, hình dạng không đủ tiêu chuẩn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

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

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

2. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất:

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

b) Giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp có từ hai người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp; giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp chỉ có một người có nhu cầu sử dụng đất;

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

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

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

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

3. Thời hạn sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp cho người sử dụng đất liền kề được xác định thống nhất với thời hạn sử dụng của thửa đất mà người sử dụng đất liền kề đang sử dụng. Trường hợp giao, cho thuê các thửa đất nhỏ hẹp gắn với việc chuyển mục đích sử dụng của thửa đất liền kề với thửa đất nhỏ hẹp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 125 và Điều 126 của Luật Đất đai.

4. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại Điều 114 của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp tại địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề."

6. Bổ sung Điều 14b như sau:

"Điều 14b. Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, trừ các trường hợp sau đây:

1. Chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án.

2. Sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ.

3. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại."

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 16 như sau:

"Điều 16. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

1. Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố.

2. Trên địa bàn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư phù hợp, trừ trường hợp các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư.

3. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp thì phải có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét có văn bản chấp thuận hoặc trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất.

Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản này có thời hạn thực hiện là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận.

4. Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất mà người dang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng có tài sản gắn liền với đất thì chủ đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, giao đất hoặc cho chủ đầu tư thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và giao đất, cho người mua tài sản thuê đất.

5. Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất này có vị trí nam xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau đây:

a) Trường hợp diện tích đất đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện không chậm hơn 90 ngày kể từ ngày Nhà nước có quyết định thu hồi đất;

b) Trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương để tổ chức rà soát, xác định cụ thể quy mô dự án, địa điểm đầu tư và quyết định thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định;

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

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

6. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có thời hạn sử dụng đất khác nhau thì thời hạn sử dụng đất được xác định lại theo thời hạn của dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai; trường hợp không thuộc diện thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì thời hạn sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định nhưng không được vượt quá 50 năm. Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì thời hạn sử dụng đất được xác định lại là ổn định lâu dài.

7. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất chỉ thực hiện đối với các trường hợp quy định tại Điều 73 của Luật Đất đai."

8. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 31 như sau:

"a) Giấy phép xây dựng nhà ở hoặc giấy phép xây dựng nhà ở có thời hạn đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trường hợp nhà ở đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;"

15. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 32 như sau:

"a) Giấy phép xây dựng công trình hoặc giấy phép xây dựng công trình có thời hạn đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trường hợp công trình đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;"

16. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 35 như sau:

"4. Nhà ở, công trình được xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng; xây dựng lấn, chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử văn hóa đã xếp hạng; tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ sau thời điểm quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà tài sản được tạo lập đó không phù hợp với quy hoạch được duyệt tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng không

phải là nhà ở theo quy định tại Điều 31 và Điều 32 của Nghị định này có giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng."

17. Sửa đổi, bổ sung Điều 41 như sau:

"Điều 41. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê

1. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:

a) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;

b) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

c) Dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền quy định tại khoản 2 Điều này;

d) Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại khu vực không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức công bố công khai các khu vực được thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước khi tổ chức thực hiện các dự án đầu tư.

4. Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt."

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 55 như sau:

"Điều 55. Đất cảng hàng không, sân bay dân dụng

1. Căn cứ quy hoạch cảng hàng không, sân bay đã được phê duyệt, Bộ Giao thông vận tải chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Quốc phòng xác định ranh

giới khu vực đất sử dụng riêng cho hoạt động dân dụng và khu vực đất sử dụng chung cho hoạt động dân dụng và quân sự do quân sự hoặc do dân dụng quản lý.

2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng mới cảng hàng không, sân bay dân dụng đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất sau khi có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ.

3. Đối với diện tích đất đang sử dụng mà chưa được cấp Giấy chứng nhận, Cảng vụ hàng không có trách nhiệm rà soát, đo đạc, kê khai, hoàn thiện các thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận theo quy định. Đối với diện tích đất không còn nhu cầu sử dụng thì thực hiện thủ tục bàn giao lại đất cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định.

4. Đối với cảng hàng không, sân bay dân dụng mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã giao đất cho Cảng vụ hàng không thì Cảng vụ hàng không thực hiện giao đất, cho thuê đất, xác định thời hạn sử dụng đất theo quy định sau đây:

a) Đất sử dụng vào mục đích quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 156 của Luật Đất đai thì được giao đất không thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng ổn định lâu dài;

b) Đất sử dụng vào mục đích quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều 156 của Luật Đất đai thì được cho thuê đất với thời hạn xác định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn đề nghị thuê đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai. Khi hết thời hạn thuê đất, người đang sử dụng đất được xem xét gia hạn cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng.

Đối với dự án đầu tư xây dựng mới cảng hàng không, sân bay hoặc xây mới công trình tại cảng hàng không, sân bay được thực hiện theo hình thức đối tác công tư (PPP) thì thời hạn cho thuê đất được xác định theo thời hạn hợp đồng dự án đầu tư nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai.

Đối với đất mà có các công trình hiện hữu đang khai thác, sử dụng ổn định, phù hợp với quy hoạch cảng hàng không, sân bay đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì Cảng vụ hàng không cho thuê đất theo đơn đề nghị thuê đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai.

Đối với đất mà có 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 Cảng vụ hàng không 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.

c) Đối với việc sử dụng đất đã có các công trình hiện hữu được xây dựng trước thời điểm Cảng vụ hàng không được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất thì Cảng vụ hàng không thực hiện việc giao đất, cho thuê đất sau khi được cấp Giấy chứng nhận. Thời điểm tính thu tiền thuê đất là thời điểm Cảng vụ hàng không quyết định cho thuê đất.

Người sử dụng đất có trách nhiệm nộp truy thu khoản tiền tương ứng tiền thuê đất phải nộp hàng năm tính từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất đến thời điểm được Cảng vụ hàng

không quyết định cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Giao thông vận tải hướng dẫn việc truy thu khoản tiền tương ứng tiền thuê đất phải nộp quy định tại điểm này.

Bộ Giao thông vận tải có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất để làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

d) Đối với đất để xây dựng mới hoặc mở rộng công trình thì thời điểm tính thu tiền thuê đất là thời điểm Cảng vụ hàng không quyết định cho thuê đất.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đơn giá thuê đất tại cảng hàng không, sân bay theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Cảng vụ hàng không có trách nhiệm đối với phần diện tích đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao như sau:

a) Quản lý, sử dụng đất đúng mục đích, có hiệu quả;

b) Kiểm tra việc sử dụng đất, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với tổ chức, cá nhân được Cảng vụ hàng không giao đất, cho thuê đất;

c) Quyết định thu hồi đất đối với trường hợp được Cảng vụ hàng không giao đất mà thuộc các trường hợp quy định tại các điểm a, b, e, g và i khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai. Quyết định chấm dứt hợp đồng thuê đất đối với trường hợp vi phạm hợp đồng cho thuê đất của Cảng vụ.

7. Việc thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai trong đất cảng hàng không, sân bay thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo và pháp luật về đất đai."

8. Sửa đổi, bổ sung Điều 60 như sau:

"Điều 60. Nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 59 của Luật Đất đai;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật Đất đai.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận là Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy chế tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, giải quyết và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận đảm bảo thời gian theo quy định của pháp luật, công khai các thủ tục hành chính và việc lựa chọn địa điểm nộp

hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai, một trong các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trên địa bàn cấp tỉnh hoặc địa điểm theo nhu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Đối với trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận theo nhu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục được thực hiện theo thỏa thuận giữa người có nhu cầu và Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhưng không quá thời gian thực hiện thủ tục do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh tiếp nhận hồ sơ đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện tiếp nhận hồ sơ đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Địa phương đã tổ chức bộ phận một cửa để thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính theo quy định của Chính phủ thì các cơ quan quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thông qua bộ phận một cửa theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trừ trường hợp tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất, cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận tại địa điểm ngoài trụ sở Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo nhu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế; Cảng vụ hàng không là đầu mối nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai tại khu công nghệ cao, khu kinh tế, cảng hàng không, sân bay dân dụng.

5. Việc trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện như sau:

a) Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày kể từ ngày có kết quả giải quyết, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì việc trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định; trường hợp thuê đất trả tiền hàng

năm thì trả kết quả sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất; trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì trả kết quả sau khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định được miễn nghĩa vụ tài chính;

c) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết thì cơ quan nhận hồ sơ có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện giải quyết.

6. Căn cứ điều kiện cụ thể về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai đang quản lý, cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Điều này có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính trên môi trường điện tử theo quy định của Chính phủ."

7. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 Điều 68 như sau:

"b) Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường có văn bản thẩm định gửi đến chủ đầu tư để lập hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Thời hạn quy định tại điểm này không bao gồm thời gian làm thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư quy định tại khoản 2 Điều này;"

21. Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 5 Điều 68 như sau:

"d) Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật."

22. Sửa đổi, bổ sung Điều 72 như sau:

"Điều 72. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở

1. Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ sau đây:

a) Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án, trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính thì phải nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thiện nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật);

b) Sơ đồ nhà, đất đã xây dựng là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng có kích thước các cạnh của từng căn hộ đã bán phù hợp với hiện trạng xây dựng và

hợp đồng đã ký; Giấy phép xây dựng (nếu có); Thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng cho phép chủ đầu tư nghiệm thu công trình hoặc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; danh sách các căn hộ, công trình xây dựng (có các thông tin số hiệu căn hộ, diện tích đất, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng chung, riêng của từng căn hộ; trường hợp nhà chung cư thì sơ đồ phải thể hiện phạm vi (kích thước, diện tích) phần đất sử dụng chung của các chủ căn hộ, mặt bằng xây dựng nhà chung cư, mặt bằng của từng tầng, từng căn hộ;

c) Báo cáo kết quả thực hiện dự án.

2. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, công trình xây dựng của chủ đầu tư dự án.

Sau khi hoàn thành việc kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi thông báo cho chủ đầu tư dự án về kết quả kiểm tra; gửi thông báo kèm theo sơ đồ nhà, đất đã kiểm tra cho Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật; đăng công khai kết quả kiểm tra trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký. Hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

c) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng.

4. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký;

b) Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có);

c) Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

d) Chuẩn bị hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 37 của Nghị định này;

đ) Yêu cầu chủ đầu tư dự án nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp để chỉnh lý vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

e) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

5. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện tiếp nhận hồ sơ, giải quyết thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở đối với trường hợp đã nộp đủ hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều này."

6. Bổ sung Điều 75a như sau:

"Điều 75a. Quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và điều kiện cụ thể tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất."

24. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 76 như sau:

"c) Do đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất;"

25. Sửa đổi, bổ sung khoản 5 và khoản 6 Điều 78 như sau:

"5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận.

6. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác nhận nội dung thay đổi vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Chuẩn bị hồ sơ để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho người đã thực hiện xong "dồn điền đổi thửa" theo phương án được duyệt;

c) Lập hoặc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; tổ chức trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Trường hợp người sử dụng đất đang thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng thì người sử dụng đất nộp bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho Giấy chứng nhận đã cấp để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận mới. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận sau khi được cơ quan có thẩm quyền ký cấp. Việc trao Giấy chứng nhận được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất và tổ chức tín dụng; người sử dụng đất ký, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới từ Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho tổ chức tín dụng nơi đang nhận thế chấp; tổ chức tín dụng có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý."

26. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 và khoản 5 Điều 87 như sau:

"4. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành, trong đó có kết luận về việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp thì việc thu hồi Giấy chứng nhận được thực hiện theo bản án, quyết định đó;

b) Trường hợp cơ quan thanh tra có văn bản kết luận Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp xem xét, xác định Giấy chứng nhận đã cấp là đúng quy định của pháp luật thì phải thông báo lại cho cơ quan thanh tra;

c) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai và Điều 37 của Nghị định này phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định;

d) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì gửi kiến nghị bằng văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có trách nhiệm kiểm tra, xem xét, quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm thu hồi Giấy chứng nhận;

e) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc thu hồi và quản lý Giấy chứng nhận đã thu hồi theo quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

g) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý với việc giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại các điểm b, c và d khoản này thì có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

5. Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai."

27. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 Điều 88 như sau:

"b) Thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải. Thành phần Hội đồng gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng; đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, phường, thị trấn; tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp đối với khu vực nông thôn; người có uy tín trong dòng họ, ở nơi sinh sống, nơi làm việc; người có trình độ pháp lý, có kiến thức xã hội; già làng, chức sắc tôn giáo, người biết rõ vụ, việc; đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó; cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn. Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh;"

28. Bổ sung khoản 5 Điều 88 như sau:

"5. Bộ Tài chính quy định cụ thể việc hỗ trợ kinh phí cho hòa giải tranh chấp đất đai tại Điều này."

29. Bổ sung Mục 5 Chương VII như sau:

"Mục 5

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, GIA HẠN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI CẢNG HÀNG KHÔNG, SÂN BAY DÂN DỤNG

Điều 91a. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất tại cảng hàng không, sân bay dân dụng

1. Cảng vụ hàng không thực hiện thủ tục thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất trong trường hợp:

a) Nhận được văn bản trả lại đất của tổ chức, cá nhân được Cảng vụ hàng không giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất nay chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

b) Nhận được quyết định giải thể, phá sản của cơ quan có thẩm quyền đối với tổ chức được Cảng vụ hàng không giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

c) Nhận được giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật và văn bản xác nhận không có người thừa kế của cơ quan có thẩm quyền đối với cá nhân được Cảng vụ hàng không cho thuê đất.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được các văn bản quy định tại các khoản 1 của Điều này, Cảng vụ hàng không có trách nhiệm thẩm tra và xác minh thực địa; ban hành quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 07 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất, Cảng vụ hàng không có trách nhiệm gửi quyết định thu hồi đất, trích lục hoặc trích đo bản đồ địa chính khu đất thu hồi đến Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Điều 91b. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật tại cảng hàng không, sân bay dân dụng

1. Trường hợp vi phạm pháp luật mà phải thu hồi đất, khi hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính thì người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm lập biên bản về vi phạm hành chính để làm căn cứ quyết định thu hồi đất.

Trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai không thuộc trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì cơ quan có thẩm quyền thanh tra, kiểm tra lập biên bản xác định hành vi vi phạm để làm căn cứ quyết định thu hồi đất.

2. Trong thời hạn không quá 07 ngày kể từ ngày lập biên bản hành vi vi phạm, cơ quan có thẩm quyền thanh tra, kiểm tra có trách nhiệm gửi biên bản hành vi vi phạm đến Cảng vụ hàng không.

3. Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được biên bản hành vi vi phạm, Cảng vụ hàng không có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa và ban hành quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 08 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

4. Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi đất, Cảng vụ hàng không có trách nhiệm gửi quyết định thu hồi đất, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất thu hồi đến Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Điều 91c. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất tại cảng hàng không, sân bay dân dụng

1. Căn cứ để Cảng vụ hàng không giao đất, cho thuê đất:

a) Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp cho Cảng vụ hàng không;

b) Phân loại và hình thức giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 156 của Luật Đất đai;

c) Quy hoạch cảng hàng không, sân bay đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Chủ đầu tư xây dựng cảng hàng không, sân bay hoặc công trình tại cảng hàng không, sân bay được xác định theo quy định của pháp luật;

đ) Nhu cầu sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất được thể hiện trong dự án đầu tư đã được phê duyệt, đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất;

e) Hồ sơ đề nghị giao đất, cho thuê đất theo quy định.

2. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất gửi 01 bộ hồ sơ đề nghị giao đất, cho thuê đất trực tiếp hoặc qua hệ thống bưu điện hoặc bằng các hình thức khác đến Cảng vụ hàng không. Hồ sơ đề nghị giao đất, cho thuê đất bao gồm:

a) Đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số 02 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Bản thuyết minh dự án đầu tư;

c) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất được cơ quan có thẩm quyền xác nhận theo quy định;

d) Bản sao từ sổ gốc hoặc bản sao có xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao có chứng thực (trường hợp nộp hồ sơ trực tiếp hoặc nộp hồ sơ qua đường bưu chính) văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) hoặc văn bản chấp thuận đầu tư hoặc văn bản phê duyệt dự án đầu tư hoặc văn bản xác nhận kết quả đấu thầu dự án đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Cảng vụ hàng không thông báo bằng văn bản lý do từ chối việc giao đất, cho thuê đất cho tổ chức đề nghị hoặc ban hành quyết định giao đất theo Mẫu số 03 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và lập biên bản bàn giao theo Mẫu số 06 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Đối với trường hợp thuê đất thì trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ theo quy định, Cảng vụ hàng không ban hành quyết định cho thuê đất theo Mẫu số 04 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Cảng vụ hàng không kèm theo quyết định cho thuê đất, hồ sơ đề nghị cho thuê đất quy định tại khoản 2 Điều này, người có thẩm quyền theo quy định có trách nhiệm ban hành đơn giá thuê đất. Người được cho thuê đất nộp tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế.

Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được đơn giá thuê đất, Cảng vụ hàng không ký hợp đồng thuê đất theo Mẫu số 05, tiến hành bàn giao đất trên thực địa và lập biên bản bàn giao theo Mẫu số 06 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

4. Trong thời hạn không quá 03 ngày kể từ ngày bàn giao đất ngoài thực địa, Cảng vụ hàng không có trách nhiệm gửi quyết định giao đất, cho thuê đất, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Văn phòng đăng ký đất đai của địa phương để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

5. Đối với các công trình hiện hữu đang khai thác, sử dụng ổn định nhưng không có một trong các giấy tờ quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều này, chủ sở hữu công trình có trách nhiệm làm việc với Cảng vụ hàng không để tổ chức xác nhận hiện trạng sử dụng đất và thực hiện đo đạc bản đồ địa chính hiện trạng sử dụng đất để làm hoàn thiện hồ sơ đề nghị giao đất, cho thuê đất và không phải nộp các giấy tờ quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều này.

Điều 91d. Gia hạn cho thuê đất tại cảng hàng không, sân bay dân dụng

1. Việc gia hạn thời gian thuê đất thực hiện trên cơ sở quy hoạch cảng hàng không, sân bay đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, cá nhân sử dụng đất.

2. Trước khi hết thời hạn thuê đất tối thiểu là 06 tháng, tổ chức, cá nhân sử dụng đất gửi 01 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn thời gian thuê đất trực tiếp hoặc qua hệ thống bưu điện hoặc bằng các hình thức phù hợp khác đến Cảng vụ hàng không. Hồ sơ bao gồm:

a) Đơn đề nghị gia hạn thời gian thuê đất;

b) Bản sao từ sổ gốc hoặc bản sao có xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao có chứng thực (trường hợp nộp hồ sơ trực tiếp hoặc trường hợp nộp hồ sơ qua đường bưu chính) quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất; giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật của năm gần nhất;

c) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh hợp đồng dự án đầu tư theo hình thức PPP (nếu có);

d) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc gia hạn thời hạn của dự án đầu tư (nếu có).

3. Trong thời hạn không quá 07 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định, Cảng vụ hàng không quyết định gia hạn cho thuê đất theo Mẫu số 07 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Cảng vụ hàng không kèm theo quyết định gia hạn cho thuê đất và hồ sơ đề nghị gia hạn thuê đất quy định tại khoản 2 Điều này, người có thẩm quyền theo quy định có trách nhiệm ban hành đơn giá thuê đất. Người được cho thuê đất nộp tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế.

4. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn giá thuê đất, Cảng vụ hàng không ký hợp đồng thuê đất theo Mẫu số 05 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Sửa đổi, bổ sung các khoản 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 19 như sau:

"3. Việc hỗ trợ ổn định đời sống cho các đối tượng quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản 1 Điều này (được bổ sung tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017) thực hiện theo quy định sau:

a) Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 24 tháng.

Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 36 tháng;

b) Diện tích đất thu hồi quy định tại điểm a khoản này được xác định theo từng quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại điểm a và điểm b khoản này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương.

4. Việc hỗ trợ ổn định sản xuất thực hiện theo quy định sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, bao gồm: hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt, chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp;

b) Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại điểm g khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định sản xuất bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

Thu nhập sau thuế được xác định theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân và pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

5. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối thuộc đối tượng quy định tại các điểm d, đ và e khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất theo hình thức bằng tiền.

6. Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại điểm g khoản 1 Điều này thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được áp dụng hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định của pháp luật về lao động nhưng thời gian trợ cấp không quá 06 tháng.

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

8. Bổ sung Điều 19a như sau:

"Điều 19a. Hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp 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 mà người sử dụng đất không được bồi thường về đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người sử dụng đất được xem xét hỗ trợ thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh.

2. Các hình thức hỗ trợ:

a) Hỗ trợ để được thuê lại đất tại khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

b) Ủy ban nhân dân có thẩm quyền xem xét, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp địa phương có điều kiện về quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng.

3. Điều kiện để được hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh

a) Người có đất thu hồi có nhu cầu tiếp tục được thuê đất để sản xuất, kinh doanh;

b) Thời hạn sử dụng đất còn lại tính đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tối thiểu bằng 1/3 thời hạn thuê đất ghi trong hợp đồng thuê đất;

c) Việc thu hồi đất đó ảnh hưởng đến đời sống, việc làm của nhiều lao động trực tiếp sản xuất trong cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

d) Tại thời điểm có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cơ sở sản xuất của người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất đang hoạt động sản xuất ổn định;

đ) Người được Nhà nước cho thuê đất đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai.

4. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

5. Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất cụ thể theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai.

6. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổng hợp danh mục các dự án được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều này trình Thủ tướng Chính phủ xem xét chấp thuận theo thẩm quyền."

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 14 Điều 2 (bổ sung khoản 3 Điều 15b) như sau:

"3. Trường hợp quy định khoản 1 và khoản 2 Điều này mà người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không có tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất."

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 36 Điều 2 (bổ sung khoản 10 Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) như sau:

"10. Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được cơ quan có thẩm quyền giao làm nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án, được cho thuê lại đất sau khi đã đầu tư kết cấu hạ tầng, có trách nhiệm thực hiện và tuân thủ theo các quy định tại Điều này."

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 49 Điều 2 như sau:

"49. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 Điều 75 như sau:

a) Đo đạc địa chính chia tách thửa đất và lập bản trích lục thửa đất mới tách theo kết quả đo đạc địa chính để chuyển cho người sử dụng đất thực hiện ký kết hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng một phần thửa đất mới tách;"

Điều 4. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà có diện tích đất do Nhà nước giao để quản lý, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích và có thể tách thành một dự án độc lập nhưng Nhà nước đã có quyết định thu hồi và giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì nhà đầu tư được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi hết thời hạn giao đất, cho thuê đất. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

Đối với trường hợp đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp trước ngày Nghị định có hiệu lực thi hành mà văn bản chấp thuận đã vượt quá 36 tháng kể từ ngày ký nhưng nhà đầu tư chưa thực hiện thỏa thuận với người sử dụng đất và việc sử dụng đất thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì nhà đầu tư phải thực hiện lại thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận theo quy định của Nghị định này.

2. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận

đã cấp không đúng quy định của pháp luật, đã thông báo cho người sử dụng đất biết lý do thu hồi Giấy chứng nhận trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa ban hành quyết định thu hồi Giấy chứng nhận thì thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định của Nghị định này.

3. Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính đã được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại và được cho thuê lại đất sau khi đã đầu tư kết cấu hạ tầng theo quy định.

4. Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại các phường của đô thị loại I trực thuộc trung ương đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản theo quy định của pháp luật cho phép được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước ngày nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện.

5. Đối với trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 118 của Luật Đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 08 tháng 02 năm 2021.

2. Nghị định này bãi bỏ khoản 4 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; các khoản 8, 10, 15, 31, 46, 56 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

3. Bỏ cụm từ "dồn điền đổi thửa" tại khoản 4 Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 6. Trách nhiệm thực hiện

1. Các bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Nghị định này và rà soát các văn bản đã ban hành để sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế cho phù hợp với quy định của Nghị định này.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./

Nơi nhận:
- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
Đã ký
Nguyễn Xuân Phúc

- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (3).

PHỤ LỤC

(Kèm theo Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ)

STT	Tên các mẫu đơn, giấy phép
Mẫu số 01	Văn bản đề nghị chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp
Mẫu số 02	Đơn đề nghị giao đất/thuê đất tại cảng hàng không, sân bay
Mẫu số 03	Quyết định giao đất
Mẫu số 04	Quyết định cho thuê đất
Mẫu số 05	Hợp đồng cho thuê đất
Mẫu số 06	Biên bản bàn giao đất trên thực địa
Mẫu số 07	Quyết định gia hạn cho thuê đất
Mẫu số 08	Quyết định thu hồi đất

Mẫu số 01

**(1) ----------	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
----------	
Số: ……/.....	*……., ngày …..… tháng ….. năm 202…..…*

Kính gửi: Ủy ban nhân dân 2 ……

1. Tổ chức đề nghị thực hiện dự án 3 ……

2. Người đại diện hợp pháp 4 ……..

3. Địa chỉ/trụ sở chính: ……

4. Địa chỉ liên hệ: ……

5. Địa điểm khu đất đề nghị chấp thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp 5: ……

6. Diện tích (m2): Tổng diện tích6: ……, gồm:

- Diện tích đất nông nghiệp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân Có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn theo quy định của pháp luật ……

- Diện tích đất nông nghiệp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân Không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn theo quy định của pháp luật (nếu có): …….

- Diện tích đất nông nghiệp đang do tổ chức, cơ quan nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật (nếu có) …….

7. Mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp (Mục đích sử dụng đất theo phân loại đất đai): ……..

8. Thời hạn sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp: ……

9. Thông tin về khả năng thực hiện dự án sau khi nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp:

a) Thông tin về năng lực tài chính của tổ chức: dự kiến về tổng mức đầu tư ……., vốn thuộc sở hữu …….., vốn huy động …….. từ các tổ chức, cá nhân …….. , vốn từ ngân sách nhà nước ……. (nếu có) ……

b) Thông tin về dự án đầu tư của tổ chức đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất: tên, quy mô, địa điểm, tiến độ, trong thời gian sử dụng đất có hay không có vi phạm pháp luật về đất đai đã bị xử lý

c) Thông tin về khả năng thỏa thuận thành công với người sử dụng đất nông nghiệp để nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp chuyển sang thực hiện dự án ……

d) Thông tin về đăng ký nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án khi cơ quan có thẩm quyền lập/điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (nếu có)....

10. Cam kết:

a) Không thực hiện dự án nếu tổ chức ……. không thỏa thuận được với người sử dụng đất nông nghiệp để nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp chuyển sang thực hiện dự án: ……

b) Sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn: ……..

c) Các cam kết khác (nếu có)

	****ĐẠI DIỆN...
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu...)**	

---

1 Ghi rõ tên tổ chức kinh tế theo giấy tờ pháp lý khi thành lập, đăng ký...

2 Ghi rõ tên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

3 Ghi rõ tên và các thông tin theo giấy tờ về thành lập/đăng ký kinh doanh/chứng nhận đầu tư....

4 Ghi rõ họ, tên, thông tin cá nhân đại diện cho tổ chức kinh tế (số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu...).

5 Ghi: (1) tên đơn vị hành chính cấp xã, huyện, tỉnh; (2) ghi tên thôn/ấp/bản/làng/buôn/sóc.... (nếu có); (3) thông tin khu đất theo hồ sơ địa chính (nếu có).

6 Ghi: (1) tổng diện tích khu đất lấy từ nguồn thông tin nào (như giấy tờ về quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất, Hồ sơ địa chính, Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, đo đạc của tổ chức, cá nhân liên quan); (2) ghi diện tích từng loại đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ....) nếu có thông tin.

Mẫu số 02

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
----

…… ***., ngày ... tháng ... năm ……..***

ĐƠN1....

Kính gửi: Cảng vụ hàng không miền 2 …….

1. Tổ chức, cá nhân xin giao đất/thuê đất 3 ……

2. Địa chỉ/trụ sở chính: ……..

3. Địa chỉ liên hệ: ……

4. Địa điểm khu đất: ……

5. Diện tích (m2): ……

6. Để sử dụng vào mục đích:4 …….

7. Thời hạn sử dụng: ……

8. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn;

Các cam kết khác (nếu có) ……

9. Hồ sơ gửi kèm:5 ……

	**TỔ CHỨC/CÁ NHÂN LÀM ĐƠN
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)	

_____

1 Ghi rõ đơn đề nghị giao đất hoặc đề nghị thuê đất.

2 Ghi rõ tên Cảng vụ hàng không có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.

3 Ghi rõ họ, tên tổ chức/cá nhân đề nghị giao đất, cho thuê đất kèm thông tin về cá nhân đối với trường hợp là cá nhân (số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Chứng minh nhân dân, Thẻ căn cước cá nhân hoặc Hộ chiếu...); thông tin về tổ chức đối với trường hợp là tổ chức (Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...).

4 Ghi rõ mục đích sử dụng đất theo văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền như văn bản chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt dự án đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư... của cơ quan có thẩm quyền.

5 Ghi rõ thành phần hồ sơ gửi kèm theo yêu cầu của Nghị định này.

Mẫu Số 03

| **CỤC HÀNG KHÔNG VIỆT NAM CẢNG VỤ HÀNG KHÔNG MIỀN …. ---------- | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----------	
Số: ……/QĐ-CVM….	*……., ngày …… tháng ….. năm……*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc …….

CẢNG VỤ HÀNG KHÔNG MIỀN ....

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Hàng không dân dụng Việt Nam ngày 29 tháng 6 năm 2006;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Hàng không dân dụng Việt Nam ngày 21 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị định số ……/NĐ-CP ngày … tháng … năm ……. của Chính phủ quy định về quản lý, khai thác cảng hàng không, sân bay;

Xét đề nghị của Phòng ……..……..……..……..

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao cho ... *(ghi tên và địa chỉ của tổ chức, cá nhân được giao đất)* ...m2 đất tại Cảng hàng không, sân bay ……., xã/phường/thị trấn ……., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh..., tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương ... để sử dụng vào mục đích....

Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số tỷ lệ ... do ... lập ngày ... tháng ... năm ... và đã được ....thẩm định.

Hình thức giao đất: Không thu tiền sử dụng đất.

Những hạn chế về quyền của người sử dụng đất: Không được chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 2. Giao …… tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Xác định cụ thể mốc giới và giao đất trên thực địa cho tổ chức, cá nhân được giao đất.

2. Chỉnh lý bản đồ địa chính cảng hàng không, sân bay ……. và chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ quản lý đất tại cảng hàng không, sân bay....

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các ông/bà Trưởng phòng... và tổ chức, cá nhân được giao đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:	****GIÁM ĐỐC**
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)**	

Mẫu số 04

| **CỤC HÀNG KHÔNG VIỆT NAM CẢNG VỤ HÀNG KHÔNG MIỀN …. ---------- | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----------**	
Số: ……/QĐ-CVM….	*……..., ngày …..… tháng ….. năm.…..…*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ……

GIÁM ĐỐC CẢNG VỤ HÀNG KHÔNG MIỀN ....

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Hàng không dân dụng Việt Nam ngày 29 tháng 6 năm 2006;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Hàng không dân dụng Việt Nam ngày 21 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị định số ……./NĐ-CP ngày … tháng … năm ……. của Chính phủ quy định về quản lý, khai thác cảng hàng không, sân bay;

Xét đề nghị của (ghi tên tổ chức, cá nhân đề nghị gia hạn cho thuê đất) ……..

Xét đề nghị của Phòng ……..……..……

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho ... _(ghi tên và địa chỉ của tổ chức, cá nhân được thuê đất) _thuê ....m2 đất tại cảng hàng không/sân bay..., xã/phường/thị trấn …….., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh..., tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương ... để sử dụng vào mục đích....

Thời hạn thuê đất là …….., kể từ ngày ... tháng ... năm ... đến ngày ... tháng ... năm...

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số …….., tỷ lệ ... do ……. lập ngày ... tháng ... năm ... và đã được .... thẩm định.

Hình thức thuê đất: Trả tiền thuê đất hàng năm.

Giá cho thuê đất: Được cơ quan có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật hiện hành.

Những hạn chế về quyền của tổ chức, cá nhân sử dụng đất: Không được chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 2. Giao …… có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Xác định cụ thể mốc giới và giao đất trên thực địa.

2. Thông báo cho tổ chức, cá nhân thuê đất về việc phối hợp làm việc với cơ quan có thẩm quyền xác định giá thuê đất theo quy định của pháp luật hiện hành và ký hợp đồng thuê đất sau khi xác định được giá thuê đất.

3. Chỉnh lý bản đồ địa chính cảng hàng không, sân bay …… và chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ quản lý đất tại cảng hàng không, sân bay ……

- Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các ông/bà Trưởng phòng …….. và tổ chức, cá nhân được thuê đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:	****GIÁM ĐỐC**
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)**	

Mẫu số 05

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----

……., ngày ... tháng ... năm ..…...

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Hàng không dân dụng Việt Nam ngày 29 tháng 6 năm 2006;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Hàng không dân dụng Việt Nam ngày 21 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị định số ……../NĐ-CP ngày … tháng … năm ……. của Chính phủ quy định về quản lý, khai thác cảng hàng không, sân bay;

Căn cứ Quyết định số …… ngày...tháng ...năm...của Cảng vụ hàng không miền …… về việc cho thuê đất ……

Căn cứ văn bản số ngày ... tháng ... năm.... của ....(ghi rõ cơ quan ban hành đơn giá thuê đất) về việc xác định đơn giá cho thuê đất;

Căn cứ biên bản giao đất trên thực địa ……;

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm ... tại ....., chúng tôi gồm:

I. Bên cho thuê đất:

……

II. Bên thuê đất là:

……

(Đối với cá nhân thì ghi tên cá nhân, địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú, số chứng minh nhân dân, tài khoản (nếu có); đối với tổ chức thì ghi tên tổ chức, địa chỉ trụ sở chính, họ tên và chức vụ người đại diện, số tài khoản.....).

III. Hai Bên thỏa thuận ký hợp đồng thuê đất với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Bên cho thuê đất cho Bên thuê đất thuê khu đất như sau:

1. Diện tích đất... m2 *(ghi rõ bằng số và bằng chữ, đơn vị là mét vuông)*

Tại ... *(ghi tên cảng hàng không/sân bay, xã/phường/thị trấn; huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh; t **ỉ** nh/thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất cho thuê).*

2. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số …….., tỷ lệ …….. do …….. lập ngày ... tháng ... năm... đã được ... thẩm định.

3. Thời hạn thuê đất... *(ghi rõ s **ố ** năm hoặc số tháng thuê đ **ấ** t bằng số và bằng chữ phù hợp với thời hạn thuê đất)*, kể từ ngày ... tháng ... năm ... đến ngày ... tháng ... năm ...

4. Mục đích sử dụng đất thuê: ……

Điều 2. Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định sau:

1. Giá đất tính tiền thuê đất là ... đồng/m2/năm, *(ghi bằng số và bằng chữ).*

2. Tiền thuê đất được tính từ ngày ... tháng ... năm ……

3. Phương thức nộp tiền thuê đất: ……

4. Nơi nộp tiền thuê đất: ……..

5. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

Điều 3. Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Bên cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp Bên thuê đất bị thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này.

2. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên thuê đất có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp Bên thuê đất bị thay đổi do chia tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp, bán tài sản gắn liền với đất thuê thì tổ chức, cá nhân được hình thành hợp pháp sau khi Bên thuê đất bị thay đổi sẽ được tiếp quyền và nghĩa vụ của Bên thuê đất trong thời gian còn lại theo Hợp đồng này nếu có nhu cầu, tuy nhiên phải thực hiện lại trình tự thủ tục đề nghị thuê đất theo quy định để xác định lại đối tượng thuê đất.

Trường hợp Bên thuê đất bị thay đổi do quy hoạch cảng hàng không, sân bay có sự thay đổi và được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Bên thuê đất hoàn trả lại đất cho Cảng vụ hàng không và phối hợp với Cảng vụ hàng không, các cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện phương án giải phóng mặt bằng tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

3. Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên cho thuê đất biết trước ít nhất là 01 tháng. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến ngày bàn giao mặt bằng.

4. Các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các Bên (nếu có)1 ……

Điều 5. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;

2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất chấp thuận;

3. Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể;

4. Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định, của pháp luật về đất đai.

Điều 6. Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Hai Bên cam kết thực hiện đúng quy định của hợp đồng này, nếu Bên nào không thực hiện thì phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Cam kết khác (nếu có)2 ……..

Điều 8. Hợp đồng này được lập thành 08 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 03 bản và gửi đến cơ quan thuế, kho bạc nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày...

****BÊN THUÊ ĐẤT**	
(Ký, ghi rõ họ, tên, đóng dấu (nếu có) **	**** BÊN CHO THUÊ ĐẤT**
(Ký, ghi rõ họ, tên, đóng dấu)**	

_____

1 Phải đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

2 Phải đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

Mẫu số 06

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
----

BIÊN BẢN GIAO ĐẤT TRÊN THỰC ĐỊA

Thực hiện Quyết định số ……. ngày.... tháng.... năm.... của Cảng vụ hàng không miền …….. về việc giao đất/thuê đất, hôm nay ngày ....tháng.... năm …….., tại …….., thành phần gồm:

I. Bên giao đất/cho thuê đất - Đại diện Cảng vụ hàng không miền ...:

……..……..……..
……..

II. Bên được nhận đất trên thực địa:

……..……..……..
……..

III. Các bên tiến hành giao đất, cụ thể như sau:

1. Giao nhận thửa đất số …… tờ bản đồ số …… tại …….. cho *(tên tổ chức/cá nhân sử dụng đất)* để sử dụng vào mục đích ……..

2. Giao nhận đất theo các mốc giới, ranh giới thửa đất, diện tích …….. m2 trên thực địa xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số...., tỷ lệ... do …… lập ngày ...tháng...năm....và đã được ... thẩm định, gồm: ……

3. Biên bản lập hồi.... giờ... phút cùng ngày, đã đọc cho các bên tham dự cùng nghe, nhất trí thông qua ký tên dưới đây.

Biên bản này lập thành ... bản có giá trị như nhau, gửi …… /.

****BÊN GIAO ĐẤT**	
(Ký, ghi họ tên, đóng dấu) **	**** BÊN NHẬN ĐẤT**
(Ký, ghi họ tên, đóng dấu - nếu có)**	

Mẫu số 07

| **CỤC HÀNG KHÔNG VIỆT NAM CẢNG VỤ HÀNG KHÔNG MIỀN …. ---------- | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----------**	
Số: ……/QĐ-CVM….	*……., ngày …… tháng ….. năm……*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ……

GIÁM ĐỐC CẢNG VỤ HÀNG KHÔNG MIỀN....

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Hàng không dân dụng Việt Nam ngày 29 tháng 6 năm 2006;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Hàng không dân dụng Việt Nam ngày 21 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị định số ……. /NĐ-CP ngày … tháng … năm …… của Chính phủ quy định về quản lý, khai thác cảng hàng không, sân bay;

Căn cứ Quyết định số …… /QĐ-CVM....ngày....tháng....năm…… của Cảng vụ hàng không miền …… về việc cho ……. (ghi tên tổ chức, cá nhân được cho thuê đất) thuê đất;

Xét đề nghị của ……. (ghi tên tổ chức, cá nhân đề nghị gia hạn cho thuê đất);

Xét đề nghị của Phòng ……

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho ... *(ghi tên và địa chỉ của tổ chức, cá nhân được gia hạn thuê đất)* được tiếp tục thuê ....m2 đất tại cảng hàng không/sân bay..., xã/phường/thị trấn …….., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc tỉnh..., tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương ... để sử dụng vào mục đích....

Thời hạn thuê đất là ……., kể từ ngày... tháng ... năm ..... đến ngày... tháng... năm...

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số …… , tỷ lệ ... do lập ngày ... tháng ... năm ... và đã được Cảng vụ hàng không miền …… chấp thuận tại Quyết định cho thuê đất số ……

Hình thức thuê đất: Trả tiền thuê đất hàng năm.

Giá cho thuê đất: Được cơ quan có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật hiện hành.

Những hạn chế về quyền của tổ chức, cá nhân sử dụng đất: Không được chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 2. Giao …… có trách nhiệm thông báo cho tổ chức, cá nhân được gia hạn thuê đất về việc phối hợp làm việc với cơ quan có thẩm quyền xác định giá thuê đất theo quy định của pháp luật hiện hành và ký hợp đồng thuê đất sau khi xác định được giá thuê đất.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các ông/bà Trưởng phòng …….. và tổ chức, cá nhân được gia hạn thuê đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:	****GIÁM ĐỐC**
(Ký ghi rõ họ tên, đóng dấu)**	

Mẫu số 08

| **CỤC HÀNG KHÔNG VIỆT NAM CẢNG VỤ HÀNG KHÔNG MIỀN …. ---------- | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----------**	
Số: ……/QĐ-CVM….	*……..., ngày …..… tháng ….. năm.…..…*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi đất1 ……

CẢNG VỤ HÀNG KHÔNG MIỀN ...

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Căn cứ Nghị định số ……. /NĐ-CP ngày … tháng … năm …..… của Chính phủ quy định về quản lý, khai thác cảng hàng không, sân bay;

Xét đề nghị của Phòng ……. tại Tờ trình số ..... ngày ... tháng ... năm .. …...

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thu hồi ... m2 đất của ... (ghi tên tổ chức/cá nhân có đất bị thu hồi), thuộc thửa đất số ... (một phần hoặc toàn bộ thửa đất), thuộc tờ bản đồ số ... tại Cảng hàng không/sân bay ……, xã/phường/thị trấn ……., huyện/thành phố thuộc tỉnh ……., tỉnh/thành phố ……..

Lý do thu hồi đất: ……. 2

Điều 2. Giao nhiệm vụ cho các cơ quan, tổ chức thực hiện việc thu hồi đất, cụ thể như sau:

1. Văn phòng/Phòng.... có trách nhiệm giao quyết định này cho tổ chức/cá nhân ...3

2. Văn phòng Cảng vụ hàng không miền .... có trách nhiệm đăng Quyết định này trên trang thông tin điện tử của Cảng vụ hàng không miền ....

Điều 3.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ….. tháng …. năm …….

2. Tổ chức/cá nhân bị thu hồi đất có tên tại Điều 2 nêu trên và các ông/bà Chánh Văn phòng, Trưởng phòng ……. chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:	**GIÁM ĐỐC
(Ký ghi rõ họ tên, đóng dấu)**	
---	---

_____

1 Ghi rõ mục đích thu hồi đất.... (theo Điều 64, 65 của Luật Đất đai).

2 Ghi rõ lý do thu hồi đất như (1).

3 Trường hợp tổ chức/cá nhân ... không nhận quyết định này hoặc vắng mặt thì phải lập biên bản; niêm yết quyết định này tại trụ sở Cảng vụ hàng không miền....