

CHÍNH PHỦ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **84/2007/NĐ-CP**

Hà Nội, ngày 25 tháng 5 năm 2007

NGHỊ ĐỊNH

Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH :

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định bổ sung về một số trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận); về một số trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất; về thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ về đất; về trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế và việc giải quyết khiếu nại về đất đai.

2. Việc cấp Giấy chứng nhận, thu hồi đất, thực hiện quyền của người sử dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, giải quyết khiếu nại về đất đai mà không quy định tại Nghị định này thì thực hiện theo các quy định hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý đất đai.
2. Người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc sử dụng đất.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP THỰC HIỆN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 3. Đất sử dụng ổn định quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai

1. Đất sử dụng ổn định quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai là đất đáp ứng một trong các tiêu chí sau đây:

a) Đất đã được sử dụng liên tục cho một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm được cấp Giấy chứng nhận hoặc đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp đất đã được sử dụng liên tục quy định tại điểm a khoản này mà có sự thay đổi về người sử dụng đất và sự thay đổi đó không phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất.

2. Việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được căn cứ vào ngày tháng năm sử dụng và mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau:

a) Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;

b) Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất;

c) Quyết định hoặc bản án của Toà án nhân dân đã có hiệu lực thi hành, quyết định thi hành bản án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất;

d) Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành; biên bản hoà giải tranh chấp đất đai có chữ ký của các bên và xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có đất;

đ) Quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan đến việc sử dụng đất;

e) Giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú dài hạn tại nhà ở gắn với đất ở; Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy khai sinh có ghi địa chỉ của nhà ở liên quan đến thửa đất;

g) Giấy tờ về việc giao, phân, cấp nhà hoặc đất của cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý, sử dụng đất;

h) Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan (không cần có chứng nhận của cơ quan, tổ chức);

i) Bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ;

k) Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký.

3. Trường hợp thời điểm sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định theo giấy tờ có ghi ngày tháng năm sử dụng đất sớm nhất.

4. Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố) nơi có đất.

Điều 4. Thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính khi nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin giao đất hoặc thuê đất

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế.

2. Trường hợp người sử dụng đất đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận, xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 (ngày áp dụng giá đất mới theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất - gọi là Nghị định số 188/2004/NĐ-CP) nhưng do cơ quan chức năng chậm làm thủ tục hoặc hướng dẫn lập hồ sơ không đúng quy định, do thay đổi mẫu tờ khai, thay đổi thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà làm cho người sử dụng đất phải nộp lại hoặc nộp bổ sung hồ sơ thì nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của người nộp hồ sơ được xác định tại thời điểm đã nộp hồ sơ.

3. Trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 trở về sau thì giá đất áp dụng để xác định nghĩa vụ tài chính là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ. Nếu cơ quan chức năng chậm làm thủ tục hoặc hướng dẫn lập hồ sơ không đúng quy định thì người nộp hồ sơ thực hiện quyền khiếu nại đối với hành vi hành chính gây chậm trễ trong việc xử lý hồ sơ; công chức, viên chức có hành vi gây chậm trễ trong việc xử lý hồ sơ hoặc hướng dẫn lập hồ sơ không đúng quy định thì phải bị xử lý kỷ luật theo quy định tại Điều 175 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP); nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của người nộp hồ sơ được xác định tại thời điểm đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Căn cứ vào Sổ tiếp nhận hồ sơ hoặc giấy biên nhận về tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đã tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản về thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định tại khoản 2 Điều này và chuyển cho cơ quan thuế để làm căn cứ tính các khoản thu nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Điều 5. Ghi nợ tiền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân chưa đủ khả năng nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP của Chính phủ về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (gọi là Nghị định số 17/2006/NĐ-CP) và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi “nợ tiền sử dụng đất” trên Giấy chứng nhận sau khi có đơn đề nghị được

ghi nợ kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư. Khi thanh toán nợ, người sử dụng đất phải trả theo giá đất tại thời điểm trả nợ và được xóa “nợ tiền sử dụng đất” đã ghi trên Giấy chứng nhận.

2. Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (gọi là Nghị định số 198/2004/NĐ-CP) thì người sử dụng đất trả nợ tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 5 của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP đối với trường hợp đã ghi nợ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất trả nợ tiền sử dụng đất theo số tiền nợ đã ghi trên Giấy chứng nhận.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính hướng dẫn trình tự thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ.

Điều 6. Bổ sung thủ tục về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất có tài sản gắn liền với đất là công sản

Đối với đất có tài sản gắn liền với đất là công sản thuộc phạm vi quản lý của các cơ quan nhà nước ở Trung ương và các doanh nghiệp nhà nước thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) chỉ được quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sau khi có thoả thuận bằng văn bản của Bộ Tài chính về việc cho phép chuyển công năng sử dụng của công sản đó sang sử dụng vào mục đích khác.

Điều 7. Miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người có công với Cách mạng khi cấp Giấy chứng nhận

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người có công với Cách mạng được thực hiện theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với Cách mạng.

Điều 8. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất sản xuất nông nghiệp

1. Trường hợp đã thực hiện xong phương án cuối cùng của việc "dồn điền, đổi thửa" đối với đất sản xuất nông nghiệp thì Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trước đây cho nhiều thửa đất và cấp mới Giấy chứng nhận cho từng thửa đất phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 48 của Luật Đất đai.

2. Trường hợp những nơi chưa thực hiện xong phương án cuối cùng của việc "dồn điền, đổi thửa" đối với đất sản xuất nông nghiệp, nếu hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có yêu cầu thì Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp

chung một Giấy chứng nhận cho các thửa đất thuộc quyền sử dụng của cùng hộ gia đình, cá nhân đó; sau khi thực hiện xong phương án cuối cùng của việc "dồn điền, đổi thửa" thì việc cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 9. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng trang trại tại khu vực nông thôn

1. Khi được cấp Giấy chứng nhận cho đất trang trại tại khu vực nông thôn thì người sử dụng đất trang trại không phải nộp tiền sử dụng đất cho việc chuyển mục đích sử dụng từ đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang đất nông nghiệp khác trong các trường hợp sau đây:

a) Xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất;

b) Xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép;

c) Xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống;

d) Xây dựng kho chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp phục vụ tại chỗ cho trang trại.

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm không phải là đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất là rừng trồng sang đất nông nghiệp khác quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này hoặc chuyển từ đất chuyên trồng lúa nước sang xây dựng cơ sở ươm tạo giống lúa thì người sử dụng đất trang trại thực hiện đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai.

Điều 10. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất do cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo sử dụng

1. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với cộng đồng dân cư thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 135 và Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với cơ sở tôn giáo thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với tổ chức quy định tại Điều 137 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

3. Đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện và đất do cơ sở tôn giáo sử dụng quy định tại khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai (kể cả trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho trước ngày 01 tháng 7 năm 2004) nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận, được sử dụng theo chế độ sử dụng đất tương ứng với mục đích đó như đối với hộ gia đình, cá nhân, được chuyển mục đích sử dụng đất theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện của cơ sở tôn giáo mà không phải là đất do được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất thì được thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 11. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định

1. Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất hoặc nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi là người nhận chuyển quyền) trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của bên chuyển quyền (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển quyền) thì không phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, người nhận chuyển quyền nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 135 hoặc khoản 1 Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền với đất ở mà các bên đã lập xong hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền nhưng người chuyển quyền sử dụng đất không nộp Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai (gọi là giấy tờ về quyền sử dụng đất) để làm thủ tục chuyển quyền thì thực hiện như sau:

a) Người nhận chuyển quyền nộp hồ sơ gồm đơn xin cấp Giấy chứng nhận và hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận; nơi nộp hồ sơ thực hiện theo quy định tại Điều 122 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất căn cứ vào hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất, thông báo bằng văn bản cho người chuyển quyền, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền và việc hủy các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng chưa được giao cho người nhận chuyển

quyền đối với trường hợp chuyển quyền toàn bộ diện tích đất; về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền và việc chỉnh lý hoặc cấp mới Giấy chứng nhận đối với trường hợp chuyển quyền một phần diện tích đất; trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì phải đăng tin trên báo địa phương ba số liên tiếp (chi phí đăng báo do người xin cấp Giấy chứng nhận trả);

c) Sau thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên báo địa phương về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì thủ tục cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Điều 135 hoặc Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở; Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyết định huỷ Giấy chứng nhận đã cấp cho bên chuyển quyền nếu bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận; nếu bên chuyển quyền nộp Giấy chứng nhận thì chỉnh lý hoặc cấp mới Giấy chứng nhận theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định tại Điều 135 và Điều 136 của Luật Đất đai.

Điều 12. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp cá nhân sử dụng đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận

Trường hợp người đứng tên nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận chết trước khi trao Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để huỷ Giấy chứng nhận đã ký và thông báo cho người được thừa kế bổ sung hồ sơ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 151 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP để được cấp Giấy chứng nhận.

Điều 13. Giấy chứng nhận trong trường hợp người nhận thừa kế quyền sử dụng đất là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở

1. Trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (trong Điều này gọi chung là quyền sử dụng đất) đều là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 126 của Luật Nhà ở (trong Điều này gọi chung là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam) thì người nhận thừa kế không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được chuyển nhượng hoặc được tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế theo quy định sau đây:

a) Trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trình tự, thủ tục chuyển nhượng thực hiện theo quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất thì người được tặng cho phải là đối tượng được quy định tại khoản 6 Điều 113 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 126 của Luật Nhà ở; trình tự, thủ tục tặng cho thực hiện theo quy định tại Điều 152 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên tặng cho trong hợp đồng hoặc văn bản cam kết tặng cho;

c) Trong trường hợp chưa chuyển nhượng hoặc chưa tặng cho quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để cập nhật vào sổ địa chính và theo dõi.

2. Trường hợp trong số những người cùng nhận thừa kế có người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam còn những người khác thuộc diện được nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa phân chia thừa kế quyền sử dụng đất cho từng người nhận thừa kế thì những người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để cập nhật vào sổ địa chính và theo dõi.

Sau khi giải quyết xong việc phân chia thừa kế thì cấp Giấy chứng nhận cho người thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thì phân thừa kế được giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Người nhận thừa kế trong các trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 và khoản 2 Điều này được ủy quyền bằng văn bản cho người trông nom hoặc tạm sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 14. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được xử lý theo quy định sau:

a) Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với đất thuộc vùng đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (gọi chung là quy hoạch) được xét duyệt mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đó và chưa có quyết định thu hồi đất trong trường hợp đất phải thu hồi thì được cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất ở ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Trường hợp đất có công trình xây dựng (không phải nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp.

Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Trường hợp tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận mà chưa có quy hoạch được xét duyệt thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Trường hợp đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch được xét duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt và cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có văn bản về chủ trương thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 của Nghị định này thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này;

d) Trường hợp đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch được xét duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt và đã có chủ trương thu hồi đất bằng văn bản theo quy định tại Điều 49 Nghị định này thì người sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất;

đ) Trường hợp quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt điều chỉnh mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất phù hợp với quy hoạch điều chỉnh đó hoặc trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy quy hoạch thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc nhóm đất nông nghiệp mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng.

Đối với đất nông nghiệp trên cùng thửa đất có nhà ở mà không được công nhận là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận như trường hợp quy định tại điểm a khoản này.

3. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà thửa đất này được tách ra từ thửa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thửa đất còn lại sau khi đã tách thửa cũng được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

4. Hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trong trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây (trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này):

a) Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;

b) Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý;

c) Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc;

d) Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;

đ) Lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này nhưng phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 15 Nghị định này.

Điều 15. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này, nay Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt hoặc chưa có quy hoạch được xét duyệt tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau đây:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm b khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng (không phải là nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp cùng loại;

c) Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là

đất không có tranh chấp nhưng không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch hoặc tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có các hành vi vi phạm được quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất đó không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Nhà nước không công nhận quyền sử dụng đất, không cấp Giấy chứng nhận và thu hồi toàn bộ diện tích đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau.

Điều 16. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất đã được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất

Đất được giao không đúng thẩm quyền nhưng người đang sử dụng đất có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau đây:

1. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã được giao và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì thực hiện như sau:

a) Đối với diện tích đất được giao thuộc nhóm đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp nhưng không phải đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Đối với diện tích đất được giao làm đất ở trong hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất; đối với diện tích đất còn lại đã có nhà ở (nếu có) thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; đối với diện tích còn lại không có nhà ở (nếu có) được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

Điều 17. Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa và việc cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đó

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

2. Thửa đất đang sử dụng có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận; việc xây dựng nhà ở, công trình trên thửa đất đó phải theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Không cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tự tách thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất trong đó có một hoặc nhiều thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Cơ quan công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã không được làm thủ tục công chứng, chứng thực chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất trong đó có một hoặc nhiều thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Điều 18. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp có sự chênh lệch giữa số liệu diện tích đo đạc thực tế với số liệu diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Trường hợp số liệu đo đạc thực tế theo đúng quy phạm kỹ thuật về đo đạc địa chính mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì Giấy chứng nhận được cấp theo số liệu diện tích đo đạc thực tế; người sử dụng đất không được truy nhận số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) đối với phần diện tích ít hơn so với diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp số liệu đo đạc thực tế theo đúng quy phạm kỹ thuật về đo đạc địa chính mà diện tích thửa đất lớn hơn diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay không thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề mà diện tích đo đạc thực tế khi cấp Giấy chứng nhận nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì Giấy chứng nhận được cấp theo diện tích đo đạc thực tế; người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích nhiều hơn so với diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay có thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhận chuyển quyền của người sử dụng đất trước đó, đất đã được sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì Giấy chứng nhận được cấp cho toàn bộ diện tích đo đạc thực tế của thửa đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với phần diện tích chênh lệch theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay có thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do lấn, chiếm thì xử lý theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 14 hoặc khoản 2 Điều 15 Nghị định này.

Điều 19. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đối với thửa đất

1. Hồ sơ tách thửa hoặc hợp thửa gồm có:

a) Đơn xin tách thửa hoặc hợp thửa của người sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa, hợp thửa theo yêu cầu của người sử dụng đất và trường hợp tách thửa, hợp thửa do nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm k và điểm l khoản 1 Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

b) Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai; trường hợp tách thửa, hợp thửa do nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm k và điểm l khoản 1 Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì phải có thêm văn bản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 140 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2. Việc tách thửa, hợp thửa theo nhu cầu của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất có nhu cầu xin tách thửa hoặc hợp thửa lập một (01) bộ hồ sơ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường nếu là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường nếu là hộ gia đình, cá nhân;

b) Ngay trong ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ hoặc chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (gọi chung là cơ quan Tài nguyên và Môi trường) có trách nhiệm gửi hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để chuẩn bị hồ sơ địa chính;

c) Đối với trường hợp hợp thửa không phải trích đo địa chính thì ngay trong ngày nhận được hồ sơ hoặc chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp.

Đối với trường hợp tách thửa hoặc trường hợp hợp thửa mà phải trích đo địa chính thì trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích đo địa chính thửa đất mới tách hoặc mới hợp thửa, làm trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp;

d) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới; Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận cho thửa đất mới trong trường hợp được ủy quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký Giấy chứng nhận cho thửa đất mới trong trường hợp không được ủy quyền;

đ) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, ký và gửi Giấy chứng nhận cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường trực thuộc;

e) Ngay trong ngày nhận được Giấy chứng nhận đã ký hoặc chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trao bản chính Giấy chứng nhận đối với thửa đất mới cho người sử dụng đất; gửi bản lưu Giấy chứng nhận đã ký, bản chính Giấy chứng nhận đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

3. Trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì căn cứ quyết định thu hồi đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện việc tách thửa theo quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều này.

Điều 20. Việc sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận đối với đất dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn và các khu sản xuất, kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau

1. Việc sử dụng đất đối với đất dự án xây dựng khu đô thị (kể cả khu dân cư đô thị), khu dân cư nông thôn và các khu sản xuất, kinh doanh có nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau nhưng không phải là khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao được thực hiện như sau:

a) Đối với diện tích đất sử dụng cho mục đích công cộng thì Chủ dự án không phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Đối với từng phần diện tích đất phù hợp mục đích sử dụng được xác định trong dự án đầu tư thì Chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP hoặc nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

2. Trong trường hợp diện tích đất để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn và khu sản xuất, kinh doanh có nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng thửa đất phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được xét duyệt và theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 21. Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật

1. Trường hợp có văn bản của cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra kết luận là Giấy chứng nhận đã cấp trái với quy định của pháp luật thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

2. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tự kiểm tra và phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp là trái pháp luật thì có trách nhiệm thông báo bằng văn bản tới cơ quan thanh tra cùng cấp để thẩm tra; Thanh tra cấp huyện có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp, Thanh tra cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp. Nếu qua thẩm tra có kết luận là Giấy chứng nhận cấp trái pháp luật thì cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

3. Trường hợp tổ chức, công dân phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật thì gửi kiến nghị, phát hiện đến cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận. Cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, các khoản 1, 2 và 3 Điều này chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành.

Chương III

QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ XỬ LÝ ĐỐI VỚI MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP CÓ THAY ĐỔI VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 22. Quyền cho thuê tài sản gắn liền với đất trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

Tổ chức kinh tế, cá nhân thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm được cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người thuê tài sản phải sử dụng tài sản trên đất theo mục đích đã được xác định trong quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 23. Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài chuyển thành tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài

1. Trường hợp tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài chuyển thành tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thì diện tích đất đã góp vốn vào liên doanh phải chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất và được lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất một lần hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.

2. Thời hạn thuê đất quy định tại khoản 1 Điều này được xác định như sau:

a) Trường hợp đất đã góp vào liên doanh là đất được sử dụng ổn định lâu dài thì thời hạn thuê đất là bảy mươi (70) năm, kể từ ngày tổ chức kinh tế liên doanh chuyển thành tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài;

b) Trường hợp đất đã góp vào liên doanh là đất được sử dụng có thời hạn thì thời hạn thuê đất là thời gian còn lại của thời hạn sử dụng đất đã góp vào liên doanh.

3. Bộ Tài chính hướng dẫn việc xử lý nghĩa vụ tài chính về đất đai trong trường hợp tổ chức kinh tế liên doanh chuyển thành tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài.

Điều 24. Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài, của tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài trong trường hợp nhận chuyển nhượng dự án đầu tư

1. Tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài (trong Điều này gọi chung là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài) được nhận chuyển nhượng dự án có sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp và khu kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 35 Nghị định này;

b) Dự án đầu tư thuộc khu kinh tế, khu công nghệ cao;

c) Dự án đầu tư kết cấu hạ tầng khu đô thị, khu dân cư nông thôn;

d) Dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh;

đ) Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở đã hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng dùng chung của dự án.

2. Việc nhận chuyển nhượng dự án có sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và theo các quy định sau:

a) Trường hợp dự án được chuyển nhượng mà trong đó bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì giá trị quyền sử dụng đất được tính chung trong tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng dự án; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài lập thủ tục thuê đất của Nhà nước nhưng không phải trả tiền thuê đất;

b) Trường hợp dự án được chuyển nhượng mà trong đó bên chuyển nhượng là tổ chức kinh tế trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền sử dụng đất,

tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc đất thuê của Nhà nước hoặc đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất để góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất không được tính trong tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng dự án; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài lập thủ tục thuê đất của Nhà nước dưới hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

c) Trường hợp đất của dự án đã nhận chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản này có nguồn gốc là đất được sử dụng có thời hạn thì thời hạn thuê đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là thời gian còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển nhượng; trường hợp đất có nguồn gốc là đất được sử dụng ổn định lâu dài thì thời hạn thuê đất là bảy mươi (70) năm kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng dự án được ký kết và nếu có nhu cầu thì được gia hạn sử dụng nhiều lần, mỗi lần không quá bảy mươi (70) năm; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không phải nộp tiền thuê đất cho thời gian được gia hạn.

3. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án xây dựng kinh doanh nhà ở của tổ chức kinh tế trong nước đã được Nhà nước giao đất sử dụng ổn định lâu dài và đã nộp tiền sử dụng đất mà khoản tiền đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì khi bán nhà ở không phải nộp cho Nhà nước số tiền chênh lệch giữa tiền sử dụng đất và tiền thuê đất quy định tại khoản 2 Điều 81 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính hướng dẫn việc thực hiện các quy định tại Điều này.

Điều 25. Xử lý quyền sử dụng đất đối với đất do doanh nghiệp nhà nước đã góp vốn vào tổ chức kinh tế liên doanh mà doanh nghiệp đó đang thực hiện cổ phần hoá

1. Trường hợp doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng chưa trả tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền đã trả để được giao, được thuê hoặc được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không đưa giá trị quyền sử dụng đất đã góp vốn vào cổ phần hoá doanh nghiệp; giá trị quyền sử dụng đất đã góp vốn trước khi cổ phần hoá được coi như phần vốn của Nhà nước góp vào tổ chức kinh tế liên doanh.

2. Trường hợp doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền đã trả để được giao, được thuê hoặc được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì giá trị quyền sử dụng đất đã góp vốn được đưa vào cổ phần hoá doanh nghiệp.

Điều 26. Xử lý quyền sử dụng đất của Hợp tác xã phi nông nghiệp do xã viên góp đất nhưng đã chuyển sang thuê đất của Nhà nước

Trường hợp Hợp tác xã phi nông nghiệp đang sử dụng đất mà đất đó do xã viên góp vào Hợp tác xã nhưng đã chuyển sang thuê đất theo Chỉ thị số 245/TTg ngày 22 tháng 4 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về tổ chức thực hiện một số việc cấp bách trong quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và Nghị định số 85/CP ngày 17 tháng 12 năm 1996 quy định việc thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì nay không phải thuê đất của Nhà nước. Hợp tác xã có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm huỷ hợp đồng thuê đất đã ký với Hợp tác xã và chỉnh lý Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận cho Hợp tác xã.

Điều 27. Quyền lựa chọn hình thức sử dụng đất đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê

1. Nhà đầu tư là tổ chức kinh tế trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được lựa chọn hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án xây dựng nhà ở để cho thuê.

2. Nhà đầu tư là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân hoặc tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án xây dựng nhà ở để cho thuê.

Điều 28. Quyền lựa chọn hình thức nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng thì được lựa chọn một trong hai hình thức sau:

a) Sử dụng đất dưới hình thức coi như được giao đất có thu tiền sử dụng đất. Trong trường hợp này, nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất để được chuyển mục đích sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

b) Sử dụng đất dưới hình thức thuê đất của Nhà nước. Trong trường hợp này, nhà đầu tư phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật Đất đai trong thời hạn đã trả trước tiền thuê đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này đối với trường hợp số tiền thuê đất đã trả trước cho thời gian từ năm (05) năm trở lên.

2. Khoản tiền nhà đầu tư thực tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xử lý như sau:

a) Được trừ vào số tiền sử dụng đất để được chuyển mục đích sử dụng đất mà nhà đầu tư phải nộp cho Nhà nước để được sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Được coi là khoản tiền thuê đất mà nhà đầu tư đã trả trước cho Nhà nước để được thuê đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

3. Khoản tiền mà nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này được xác định trên cơ sở giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường nhưng không được vượt quá số tiền phải bồi thường, hỗ trợ về đất tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

4. Khoản tiền thực tế mà nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều này được tính vào chi phí đầu tư dự án của nhà đầu tư.

5. Việc định giá đất đối với đất mà nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và định giá đất để giao đất, cho thuê đất, bồi thường, hỗ trợ về đất được thực hiện dưới hình thức thuê dịch vụ tư vấn của các tổ chức tư vấn về giá đất được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật và do Sở Tài chính thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính hướng dẫn việc thực hiện các quy định tại Điều này.

Điều 29. Thời hạn sử dụng đất đối với đất phi nông nghiệp được sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

Đất phi nông nghiệp được sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của tổ chức kinh tế do được giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không phải do Nhà nước giao, cho thuê thì nay tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích phi nông nghiệp, không phải nộp tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở, được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 30. Thời hạn sử dụng đất đối với đất được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Đất được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP thì được sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, không phải nộp tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở, được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 31. Quy định chi tiết về việc thực hiện quyền thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

1. Bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai được hiểu là thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho người thứ ba vay vốn theo quy định của Bộ luật Dân sự (sau đây gọi chung là thế chấp bằng quyền sử dụng đất).

2. Việc đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận được quy định như sau:

a) Trường hợp hồ sơ đăng ký thế chấp nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đó có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp ngay trong ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; nếu nhận hồ sơ sau ba (03) giờ chiều thì thực hiện thủ tục đăng ký chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo;

b) Trường hợp hồ sơ đăng ký thế chấp nộp tại Ủy ban nhân dân xã thì cán bộ địa chính xã (được ủy quyền của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện) có trách nhiệm kiểm tra, nếu hồ sơ thế chấp hợp lệ thì làm thủ tục đăng ký thế chấp, ký xác nhận và đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã ngay trong ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo.

3. Việc đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa có Giấy chứng nhận nhưng có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

Điều 32. Đất có dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê do người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thực hiện

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài (trong Điều này gọi là nhà đầu tư nước ngoài) được Nhà nước cho thuê đất dưới hình thức nộp tiền thuê đất một lần hoặc tham gia đấu giá đất do Nhà nước tổ chức đối với đất dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê. Số tiền thuê đất phải nộp một lần để được sử dụng đất trong trường hợp này được tính bằng với số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở hoặc theo giá đất trúng đấu giá.

2. Thời hạn thuê đất trong trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này là bảy mươi (70) năm và nếu có nhu cầu thì được gia hạn sử dụng nhiều lần, mỗi lần không quá bảy mươi (70) năm; nhà đầu tư nước ngoài không phải nộp tiền thuê đất cho thời gian được gia hạn. Trường hợp nhà đầu tư nước ngoài bán nhà ở thuộc dự án xây dựng, kinh doanh nhà ở thì người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài và không phải nộp khoản tiền chênh lệch giữa đất thuê và đất sử dụng ổn định lâu dài.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thủ tục thuê đất, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất và thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều này.

Chương IV

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP THU HỒI ĐẤT VÀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Điều 33. Thu hồi đất tại khu vực giáp ranh giữa các đơn vị hành chính cấp tỉnh

Khi thu hồi đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định không chỉ căn cứ vào điều kiện kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng tại khu vực giáp ranh mà còn phải căn cứ vào điều kiện kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng chung và khả năng thu hút đầu tư của từng địa phương đối với khu vực giáp ranh đó.

Điều 34. Thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế quan trọng, khu dân cư, phát triển kinh tế trong khu đô thị, khu dân cư nông thôn

1. Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế quan trọng trong các trường hợp sau đây:

- a) Dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư;
- b) Dự án quan trọng do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án khu dân cư (bao gồm dự án hạ tầng khu dân cư và dự án nhà ở), trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp trong các trường hợp sau đây:

a) Các dự án trong khu đô thị hiện có được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư đối với từng dự án;

b) Các dự án trong khu vực mở rộng khu đô thị hiện có hoặc khu đô thị mới được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Các dự án trong khu dân cư nông thôn hiện có, khu dân cư nông thôn mở rộng hoặc khu dân cư nông thôn xây dựng mới được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thực hiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 35. Thu hồi đất để xây dựng các khu kinh doanh tập trung có cùng chế độ sử dụng đất

1. Các khu kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 40 và khoản 1 Điều 90 của Luật Đất đai bao gồm:

a) Khu thương mại - dịch vụ tổng hợp với nhiều loại hình mua bán, dịch vụ và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh;

b) Khu du lịch có mối liên kết về kết cấu hạ tầng, về loại hình kinh doanh và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh (không bao gồm khu du lịch sinh thái);

c) Khu vui chơi giải trí ngoài trời phục vụ rộng rãi các đối tượng thuộc mọi lứa tuổi với nhiều loại hình vui chơi, giải trí có đông người tham gia và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh;

d) Khu chăn nuôi gia súc, gia cầm tập trung theo hình thức chăn nuôi công nghiệp, có hạ tầng đồng bộ và có nhiều chủ thể đầu tư chăn nuôi.

2. Khu kinh doanh quy định tại khoản 1 Điều này phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Đã thể hiện trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

b) Đã có chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ hoặc đã có quyết định đầu tư của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc đã thể hiện trong quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Không bố trí đất ở, nhà ở; không bố trí xen lẫn với đất ở, nhà ở.

3. Dự án đầu tư các khu kinh doanh quy định tại khoản 1 Điều này thuộc diện thu hồi đất để giao hoặc cho nhà đầu tư thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Việc sử dụng đất đối với đất dự án xây dựng các khu kinh doanh tập trung quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như đối với khu công nghiệp theo quy định tại Điều 84 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và khoản 7 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

Điều 36. Thu hồi đất đối với trường hợp sử dụng đất do Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế giao lại hoặc cho thuê

Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế có trách nhiệm thu hồi đất đã giao lại hoặc cho thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 91 và khoản 2 Điều 92 của Luật Đất đai trong các trường hợp sau đây:

1. Người sử dụng đất được Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế giao lại đất hoặc cho thuê đất mà đã hết thời hạn sử dụng đất nhưng không được gia hạn sử dụng đất.

2. Tổ chức sử dụng đất bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

3. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất theo quy định tại khoản 8 Điều 38 của Luật Đất đai.

4. Người sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai.

Điều 37. Thu hồi đất hoặc gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 12 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Trong thời hạn không quá sáu (06) tháng kể từ ngày hết thời hạn theo quy định tại khoản 12 Điều 38 của Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải quyết định thu hồi đất đối với trường hợp không được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, kể cả Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế, chỉ được cho phép gia hạn sử dụng đất khi được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đầu tư đối với đất đã được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm theo quy định tại khoản 12 Điều 38 của Luật Đất đai trong trường hợp nhà đầu tư gặp khó khăn do thiên tai, tai nạn, chiến tranh, khủng hoảng kinh tế tài chính và các nguyên nhân bất khả kháng khác làm ảnh hưởng trực tiếp tới tiến độ triển khai dự án.

Điều 38. Thu hồi đất trong trường hợp đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn

Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 39. Thu hồi đất trong trường hợp người đang sử dụng đất không có các quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Trường hợp dự án đầu tư thuộc diện chủ đầu tư phải thỏa thuận với người đang sử dụng đất về việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà người đang sử dụng đất không có các quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì Nhà nước thực hiện việc thu hồi để giao hoặc cho nhà đầu tư thuê.

Điều 40. Thu hồi đất trong trường hợp đất thuộc diện Nhà nước thu hồi mà nhà đầu tư đã chủ động đề nghị và được phép thoả thuận nhưng không đạt được sự thoả thuận với người sử dụng đất

1. Đất dự án phát triển kinh tế thuộc diện Nhà nước thu hồi mà nhà đầu tư đề nghị và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận cho thực hiện theo phương thức tự thoả thuận với những người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất nhưng sau một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày có văn bản chấp thuận mà còn người sử dụng đất không đồng thuận với nhà đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi diện tích đất mà nhà đầu tư chưa thoả thuận được với người sử dụng đất; việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất hoặc cho nhà đầu tư thuê đất đối với diện tích đã thu hồi.

2. Việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Tranh chấp hợp đồng thoả thuận về quyền sử dụng đất giữa người sử dụng đất và nhà đầu tư do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự;

b) Khiếu nại của người sử dụng đất đối với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính trong thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63 và Điều 64 Nghị định này và quy định giải quyết khiếu nại tại Nghị định số 136/2006/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo và các luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo (gọi là Nghị định số 136/2006/NĐ-CP).

Điều 41. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp trong trường hợp nhà đầu tư thoả thuận với người sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất

1. Ủy ban nhân dân các cấp, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm sau đây:

a) Chỉ đạo việc cung cấp các văn bản về chính sách, pháp luật, các hồ sơ về thửa đất có liên quan đến việc thoả thuận;

b) Chủ trì việc tiến hành thoả thuận giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất nếu có đề nghị của một hoặc các bên có liên quan;

c) Chỉ đạo việc thực hiện các thủ tục về chuyển nhượng, thuê đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan nhà nước không được ra quyết định thu hồi đất hoặc thực hiện các biện pháp không phù hợp với quy định của pháp luật để can thiệp vào việc thoả thuận giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất trong trường hợp đất không thuộc diện thu hồi.

Điều 42. Quyền tự đầu tư trên đất đang sử dụng trong trường hợp đất thuộc diện thu hồi để đầu tư dự án có mục đích sản xuất, kinh doanh hoặc xây dựng kinh doanh nhà ở

1. Trường hợp đất thuộc diện thu hồi để đầu tư dự án có mục đích sản xuất, kinh doanh hoặc xây dựng kinh doanh nhà ở mà người đang sử dụng đất (hoặc nhiều người đang sử dụng đất liền kề nhau) có đơn xin đầu tư và có đủ các điều kiện sau đây thì được quyền tự đầu tư hoặc được chọn tổ chức, cá nhân để góp vốn lập dự án đầu tư:

a) Có diện tích đất đang sử dụng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng, phù hợp với quy mô công trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Có dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Có đủ khả năng để thực hiện dự án đầu tư bảo đảm đạt yêu cầu và tiến độ theo dự án đã được chấp thuận.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn việc tự đầu tư trên đất đang sử dụng thuộc diện thu hồi để đầu tư dự án có mục đích sản xuất, kinh doanh hoặc xây dựng kinh doanh nhà ở.

Điều 43. Hỗ trợ đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư và đất vườn, ao liền kề với đất ở trong khu dân cư khi Nhà nước thu hồi đất

Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư và đất vườn, ao liền kề với đất ở trong khu dân cư được hỗ trợ về đất theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (gọi là Nghị định số 197/2004/NĐ-CP) bao gồm các trường hợp sau:

1. Diện tích được hỗ trợ là toàn bộ diện tích đất nông nghiệp, đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở thuộc phạm vi các khu vực sau:

a) Trong phạm vi địa giới hành chính phường;

b) Trong phạm vi khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; trường hợp khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư.

2. Đối với diện tích đất vườn, ao thực tế đang sử dụng trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ, nhà ở dọc kênh mương, nhà ở dọc tuyến đường giao thông không thuộc các khu vực quy định tại khoản 1 Điều này thì diện tích đất được tính để hỗ trợ bằng tiền của mỗi thửa không vượt quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

3. Đối với diện tích đất thuộc thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới các khu vực quy định tại khoản 1 Điều này thì diện tích được tính để hỗ trợ bằng tiền của mỗi thửa đất không vượt quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể diện tích đất được tính để hỗ trợ bằng tiền đối với trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Điều 44. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Trường hợp thu hồi đối với đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đất đó không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất. Đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở và phần diện tích đất vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư;

b) Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải đất ở) và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng. Trường hợp trên thửa đất có cả phần diện tích đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì phần diện tích đó được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

c) Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp mà người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường, hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

d) Trường hợp đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này hoặc diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì người sử dụng đất không được bồi thường về đất; nếu đất đang sử dụng là đất có nhà ở mà người có đất bị thu hồi không có chỗ ở nào khác thì được hỗ trợ về đất hoặc được giải quyết nhà tái định cư theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà thửa đất này được tách ra từ thửa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thửa đất còn lại sau khi đã tách thửa mà được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp cũng được bồi thường, hỗ trợ về đất đối với đất ở theo hạn mức quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Điều 45. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với đất sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Trường hợp thu hồi đối với đất đã sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đất đó không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất theo diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất và giá trị bồi thường phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP. Đối với phần diện tích vượt hạn mức đất ở và phần diện tích đất vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

b) Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải là đất ở) và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp cùng loại. Trường hợp trên thửa đất có cả phần diện tích đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì phần diện tích đó được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

c) Trường hợp đất đang sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp mà người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường, hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

d) Trường hợp đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này hoặc diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì người sử dụng đất không được bồi thường về đất; nếu đất đang sử dụng là đất có nhà ở mà người có đất bị thu hồi không có chỗ ở nào khác thì được giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

2. Đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau thì người có hành vi lấn, chiếm hoặc được giao đất, thuê đất không đúng thẩm quyền không được bồi thường về đất khi thu hồi đất.

Điều 46. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận

Đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất được thực hiện theo quy định sau:

1. Trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao.

2. Trường hợp sử dụng đất trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì người đang sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ về đất như sau:

a) Được bồi thường, hỗ trợ về đất đối với diện tích đất được giao là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở; đối với diện tích đất ở trong hạn mức giao đất quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai;

b) Được bồi thường về đất đối với diện tích đất được giao là đất ở ngoài hạn mức giao đất quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Điều 47. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất

Trường hợp thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được bồi thường theo quy định sau:

1. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

2. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất do việc đo đạc trước đây thiếu chính xác hoặc do khi kê khai đăng ký trước đây người sử dụng đất không kê khai hết diện tích nhưng toàn bộ ranh giới thửa đất đã được xác định, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, không do lấn, chiếm thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

3. Nếu diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhận chuyển quyền của người sử dụng đất trước đó, đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì được bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

4. Không bồi thường về đất đối với phần diện tích đất nhiều hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất nhiều hơn là do hành vi lấn, chiếm mà có.

Điều 48. Bồi thường bằng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp trong trường hợp không được Nhà nước bồi thường bằng đất nông nghiệp tương ứng mà không có nguyện vọng nhận bồi thường bằng đất làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP thì được bồi thường bằng giao đất ở có thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư hoặc tại vị trí trong khu dân cư phù hợp với quy hoạch.

Mức đất được giao do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào khả năng quỹ đất và mức đất bị thu hồi của từng hộ gia đình, cá nhân để quy định.

Giá đất ở được giao bằng giá loại đất nông nghiệp tương ứng đã thu hồi cộng với chi phí đầu tư hạ tầng khu dân cư nhưng không cao hơn giá đất ở có điều kiện tương ứng tại thời điểm thu hồi đất đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố.

Chương V

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT VÀ THỰC HIỆN VIỆC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Điều 49. Xác định và công bố chủ trương thu hồi đất

1. Việc xác định chủ trương thu hồi đất (đối với trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch) hoặc ra văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư (đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án) được thực hiện dựa vào các căn cứ sau đây:

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt theo quy định của pháp luật;

b) Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong hồ sơ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng;

Đối với dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo quyết định phê duyệt dự án của cơ quan có thẩm quyền; đối với dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; đối với dự án xây dựng cơ sở tôn giáo thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

c) Các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, c, d, e, g và h khoản 1 và các điểm a, c và d khoản 2 Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, khoản 3 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP, Điều 34 và Điều 35 Nghị định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành văn bản về chủ trương thu hồi đất hoặc văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm chỉ đạo phổ biến rộng rãi chủ trương thu hồi đất, các quy định về thu hồi đất, về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế; Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm niêm yết công khai chủ trương thu hồi đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi, thông báo rộng rãi trên hệ thống đài truyền thanh cấp xã (ở những nơi có hệ thống truyền thanh).

Điều 50. Chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi

1. Căn cứ vào văn bản của Ủy ban nhân dân nêu tại khoản 2 Điều 49 Nghị định này, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp thực hiện hoặc trực tiếp thực hiện (đối với nơi chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) việc chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi theo quy định sau đây:

a) Chính lý bản đồ địa chính cho phù hợp với hiện trạng và làm trích lục bản đồ địa chính đối với những nơi đã có bản đồ địa chính chính quy hoặc trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính chính quy;

b) Hoàn chỉnh và trích sao hồ sơ địa chính (sổ địa chính) để gửi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Lập danh sách các thửa đất bị thu hồi với các nội dung: số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, tên người sử dụng đất, diện tích của phần thửa đất có cùng mục đích sử dụng, mục đích sử dụng đất.

2. Đối với khu đất phải trích đo địa chính thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất bị thu hồi thông báo bằng văn bản cho người sử dụng đất thuộc khu vực phải thu hồi đất về việc đo địa chính. Người sử dụng đất có trách nhiệm chấp hành, phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi cho việc đo đạc xác định hiện trạng thửa đất.

3. Kinh phí chi cho việc chỉnh lý bản đồ địa chính, trích lục bản đồ địa chính, trích đo địa chính, trích sao hồ sơ địa chính do chủ đầu tư dự án chi trả đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án, do Tổ chức phát triển quỹ đất chi trả đối với trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch.

Điều 51. Lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng (có sự tham gia của đại diện chủ đầu tư) lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là phương án tổng thể) trên cơ sở số liệu, tài liệu hiện có do cơ quan Tài nguyên và Môi trường cung cấp và nộp một (01) bộ tại Sở Tài chính hoặc Phòng Tài chính (gọi chung là cơ quan Tài chính) để thẩm định. Phương án tổng thể có các nội dung chính sau:

- a) Các căn cứ để lập phương án;
- b) Số liệu tổng hợp về diện tích các loại đất, hạng đất đối với đất nông nghiệp, số tờ bản đồ, số thửa; giá trị ước tính của tài sản hiện có trên đất;
- c) Số liệu tổng hợp về số hộ, số nhân khẩu, số lao động trong khu vực thu hồi đất, trong đó nêu rõ số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp, số hộ phải tái định cư;
- d) Dự kiến mức bồi thường, hỗ trợ và dự kiến địa điểm, diện tích đất khu vực tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, phương thức tái định cư;
- đ) Dự kiến biện pháp trợ giúp giải quyết việc làm và kế hoạch đào tạo chuyển đổi ngành nghề;
- e) Danh mục các công trình và quy mô các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư phải di dời và dự kiến địa điểm để di dời;
- g) Số lượng mồ mả phải di dời và dự kiến địa điểm để di dời;
- h) Dự toán kinh phí thực hiện phương án;

i) Nguồn kinh phí thực hiện phương án;

k) Tiến độ thực hiện phương án.

2. Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được phương án tổng thể, cơ quan Tài chính chủ trì phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan có liên quan tiến hành thẩm định phương án và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp xét duyệt.

3. Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan Tài chính, Ủy ban nhân dân đã có chủ trương thu hồi đất hoặc chấp thuận về địa điểm đầu tư có trách nhiệm xem xét, ký quyết định xét duyệt phương án tổng thể.

Điều 52. Thông báo về việc thu hồi đất

1. Sau khi phương án tổng thể được xét duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm thông báo cho người đang sử dụng đất biết lý do thu hồi đất; dự kiến về mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; biện pháp chuyển đổi ngành nghề, giải quyết việc làm; thời gian di chuyển và bàn giao đất bị thu hồi được nêu trong phương án tổng thể.

2. Người sử dụng đất có quyền căn cứ vào quy định của pháp luật để nhận xét, đề đạt hoặc yêu cầu Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng giải thích về những nội dung đã được thông báo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 53. Quyết định thu hồi đất

1. Việc ra quyết định thu hồi đất được thực hiện như sau:

a) Sau hai mươi (20) ngày, kể từ ngày thông báo quy định tại khoản 1 Điều 52 Nghị định này, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp, Ủy ban nhân dân có trách nhiệm xem xét, ký quyết định thu hồi đất;

c) Trường hợp khu đất bị thu hồi vừa có thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, vừa có thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định thu hồi chung đối với toàn bộ các thửa đất trên khu đất và ra quyết định thu hồi đối với từng thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của mình;

d) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi chung của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại điểm c

khoản này, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi từng thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của mình.

2. Quyết định thu hồi đất bao gồm:

a) Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành về việc thu hồi chung đối với toàn bộ các thửa đất của khu đất có nội dung bao gồm tổng diện tích đất thu hồi, tên, địa chỉ của người sử dụng đất và danh sách các thửa đất bị thu hồi;

b) Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo thẩm quyền ban hành về việc thu hồi đất đối với từng thửa đất có nội dung bao gồm tên, địa chỉ người bị thu hồi đất; số tờ bản đồ hoặc số của bản trích đo địa chính, số thửa, loại đất, diện tích (tính theo hồ sơ địa chính hoặc số liệu diện tích chính thức được xác định lại trong quá trình lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng).

3. Quyết định thu hồi đất phải được gửi đến người có đất bị thu hồi và được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi trong suốt thời gian kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã nhận được quyết định đến thời điểm kết thúc việc thu hồi.

Điều 54. Giải quyết khiếu nại đối với quyết định thu hồi đất

1. Việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63 và Điều 64 Nghị định này và quy định giải quyết khiếu nại tại Nghị định số 136/2006/NĐ-CP

2. Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng thực hiện quyết định thu hồi đất; cơ quan nhà nước đã ban hành quyết định thu hồi đất phải có quyết định hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi đất gây ra (nếu có). Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là đúng pháp luật thì người có đất bị thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Điều 55. Kê khai, kiểm kê và xác định nguồn gốc đất đai

Sau khi có quyết định thu hồi đất, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm thực hiện việc kê khai, kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất và xác định nguồn gốc đất đai theo trình tự, thủ tục sau đây:

1. Người bị thu hồi đất kê khai theo mẫu tờ khai do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phát và hướng dẫn; tờ khai phải có các nội dung chủ yếu sau:

a) Diện tích, loại đất (mục đích sử dụng đất), nguồn gốc, thời điểm bắt đầu sử dụng, loại giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có;

b) Số lượng nhà, loại nhà, cấp nhà, thời gian đã sử dụng và các công trình khác xây dựng trên đất; số lượng, loại cây, tuổi cây đối với cây lâu năm; diện tích, loại cây, năng suất, sản lượng đối với cây hàng năm; diện tích, năng suất, sản lượng nuôi trồng thủy sản, làm muối;

c) Số nhân khẩu (theo đăng ký thường trú, tạm trú dài hạn tại địa phương), số lao động chịu ảnh hưởng do việc thu hồi đất gây ra (đối với khu vực nông nghiệp là những người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trên thửa đất bị thu hồi; đối với khu vực phi nông nghiệp là những người có hợp đồng lao động mà người thuê lao động có đăng ký kinh doanh); nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp (nếu có);

d) Số lượng mồ mả phải di dời.

2. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc kiểm tra xác định nội dung kê khai và thực hiện kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất, xác định nguồn gốc đất đai theo trình tự sau:

a) Kiểm tra tại hiện trường về diện tích đất đối với trường hợp có mâu thuẫn, khiếu nại về số liệu diện tích; kiểm đếm tài sản bị thiệt hại và so sánh với nội dung người sử dụng đất đã kê khai. Việc kiểm tra, kiểm đếm tại hiện trường phải có sự tham gia của đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và người có đất bị thu hồi. Kết quả kiểm đếm phải có chữ ký của người trực tiếp thực hiện kiểm đếm tại hiện trường, người bị thu hồi đất (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật), người bị thiệt hại tài sản (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật), cán bộ địa chính cấp xã, đại diện của Phòng Tài nguyên và Môi trường, đại diện của lãnh đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

b) Làm việc với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để xác định nguồn gốc sử dụng đất; xác định các trường hợp được bồi thường, được hỗ trợ, được tái định cư.

Điều 56. Lập, thẩm định và xét duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng (có sự tham gia của đại diện chủ đầu tư và đại diện của những hộ có đất bị thu hồi) có trách nhiệm lập và trình phương án cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là phương án bồi thường) theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP theo trình tự, thủ tục sau đây:

1. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Trong thời hạn không quá sáu mươi (60) ngày, kể từ ngày hoàn thành việc đo đạc, kiểm đếm, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm:

- Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;

- Diện tích, loại đất, hạng đất (đối với đất nông nghiệp), vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại;

- Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội;

- Số tiền bồi thường, hỗ trợ;

- Việc bố trí tái định cư;

- Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;

- Việc di dời mồ mả.

2. Lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và những người có liên quan tham gia ý kiến;

b) Việc niêm yết phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã, đại diện những người có đất bị thu hồi;

c) Thời gian niêm yết và tiếp nhận ý kiến đóng góp ít nhất là hai mươi (20) ngày, kể từ ngày đưa ra niêm yết.

3. Hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, nêu rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh và gửi phương án đã hoàn chỉnh kèm theo bản tổng hợp ý kiến đóng góp đến cơ quan Tài chính để thẩm định;

b) Trường hợp còn nhiều ý kiến không tán thành phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng cần giải thích rõ hoặc xem xét, điều chỉnh trước khi chuyển cơ quan Tài chính thẩm định.

4. Thẩm định và trình duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cơ quan Tài chính có trách nhiệm thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

b) Trường hợp cần tiếp tục hoàn chỉnh thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm hoàn thiện phương án bồi thường và gửi lại cho cơ quan Tài chính. Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận lại phương án bồi thường, cơ quan Tài chính có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

5. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình của cơ quan Tài chính, Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét, quyết định phê duyệt phương án bồi thường.

b) Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt mà trong đó giá đất bồi thường, hỗ trợ cao hoặc thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố thì Ủy ban nhân dân cấp huyện phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và chỉ được phê duyệt phương án bồi thường sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá đất.

Điều 57. Công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi, trong đó nêu rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, về bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thời gian bàn giao đất đã bị thu hồi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Điều 58. Thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư

1. Sau năm (05) ngày, kể từ ngày gửi văn bản thông báo về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến người có đất bị thu hồi, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ. Trường hợp người được bồi thường, hỗ trợ ủy quyền cho người khác nhận thay thì người được bồi thường, hỗ trợ phải làm giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp bố trí tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm bàn giao nhà ở hoặc đất ở và giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho người được bố trí tái định cư trước khi giải phóng mặt bằng. Trong trường hợp có thoả thuận giữa Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và người được bố trí tái định cư về việc nhận nhà ở, đất ở tái định cư sau khi giải phóng mặt bằng thì thực hiện theo văn bản thoả thuận có chữ ký của cả hai bên.

3. Trường hợp người bị thu hồi đất không nhận tiền chi trả về bồi thường, hỗ trợ, không nhận nhà hoặc đất tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chuyển khoản tiền chi trả vào tài khoản riêng mở tại Ngân hàng và giữ nguyên nhà hoặc đất tái định cư để làm căn cứ cho việc giải quyết khiếu nại sau này (nếu có).

4. Phát sinh về giá đất thu hồi (nếu có) sau khi có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xử lý như sau:

a) Trường hợp đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Nghị định số 197/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hoặc không điều chỉnh theo Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP;

b) Trường hợp do chậm chi trả hoặc chậm nhận tiền bồi thường, hỗ trợ được giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP;

c) Trường hợp đã có quyết định phê duyệt trước ngày Nghị định số 197/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà sau đó giá đất cao hơn giá đất đã phê duyệt thì thực hiện điều chỉnh giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

Điều 59. Thời điểm bàn giao đất đã bị thu hồi

Trong thời hạn hai mươi (20) ngày, kể từ ngày Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất theo phương án đã được xét duyệt thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Điều 60. Cường chế thu hồi đất

1. Việc cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại các Điều 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 và 59 Nghị định này;

b) Đã quá ba mươi (30) ngày, kể từ thời điểm phải bàn giao đất quy định tại Điều 59 Nghị định này mà người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Sau khi đại diện của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi đã vận động thuyết phục nhưng người có đất bị thu hồi không chấp hành việc bàn giao đất đã bị thu hồi cho Nhà nước;

d) Có quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đã có hiệu lực thi hành;

đ) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã niêm yết công khai quyết định cưỡng chế tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi.

2. Sau mười lăm (15) ngày, kể từ ngày giao trực tiếp quyết định cưỡng chế hoặc ngày niêm yết công khai quyết định cưỡng chế quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này mà người bị cưỡng chế không bàn giao đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo, tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Điều 61. Giải quyết khiếu nại đối với quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất

Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63 và Điều 64 Nghị định này và các quy định về giải quyết khiếu nại tại Nghị định số 136/2006/NĐ-CP.

Điều 62. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án đầu tư thuộc các Bộ, ngành

1. Căn cứ quy mô thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư có thể quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng và tổ chức thực hiện độc lập.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án đầu tư thuộc diện nhà nước thu hồi đất của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty, đơn vị sự nghiệp thuộc Trung ương (trong Điều này gọi là Bộ, ngành).

Bộ, ngành có dự án đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; bảo đảm kinh phí cho việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

Chương VI
BỔ SUNG MỘT SỐ QUY ĐỊNH
ĐỐI VỚI GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 63. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Trong thời hạn không quá chín mươi (90) ngày, kể từ ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có quyết định hành chính, hành vi hành chính trong quản lý đất đai quy định tại Điều 162 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp huyện.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân hoặc khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trường hợp khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo. Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định giải quyết lần hai, phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

4. Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết khiếu nại.

Điều 64. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày, kể từ ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyết định hành chính, hành vi hành chính trong quản lý đất đai quy định tại Điều 162 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà

người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

4. Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết khiếu nại.

Điều 65. Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai không thuộc trường hợp quy định tại Điều 63 và Điều 64 Nghị định này

Việc giải quyết khiếu nại đối với hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Văn phòng Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; quyết định hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường và quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không thuộc trường hợp quy định tại Điều 63 và Điều 64 Nghị định này được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Chương VII **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 66. Thời hạn thống nhất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất bằng Giấy chứng nhận

1. Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2008, người sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận mới được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp trước ngày 01 tháng 11 năm 2007 người sử dụng đất đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận và người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì vẫn được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 67. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

2. Bãi bỏ các quy định sau đây:

a) Điểm đ khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 36; khoản 3 Điều 42; khoản 2 Điều 48; khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 80; Điều 81, Điều 130, Điều 145, Điều 163, Điều 164, Điều 165 và Điều 184 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

b) Khoản 6 và khoản 8 Điều 8; các Điều 41, 42, 47, 49, đoạn 2 khoản 2 Điều 50 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP;

c) Các dẫn chiếu Điều 145 tại khoản 3 Điều 116, điểm b và điểm c khoản 1 Điều 117 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP được thay bằng dẫn chiếu tương ứng tại Điều 19 Nghị định này;

d) Khoản 13 và khoản 14 Điều 2, đoạn 1, đoạn 2 và đoạn 3 khoản 4 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP (khoản 4 Điều 15 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP đã được bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP).

Điều 68. Trách nhiệm thi hành

1. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

2. Trong quá trình thực hiện Nghị định này, nếu có vướng mắc, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc trình Chính phủ sửa đổi, bổ sung./.

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

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 CP;
- Văn phòng BCĐTW về phòng, chống tham nhũng;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Website Chính phủ, Ban Điều hành 112, Người phát ngôn của Thủ tướng Chính phủ, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, NN (5b). A.

Đã ký

Nguyễn Tấn Dũng