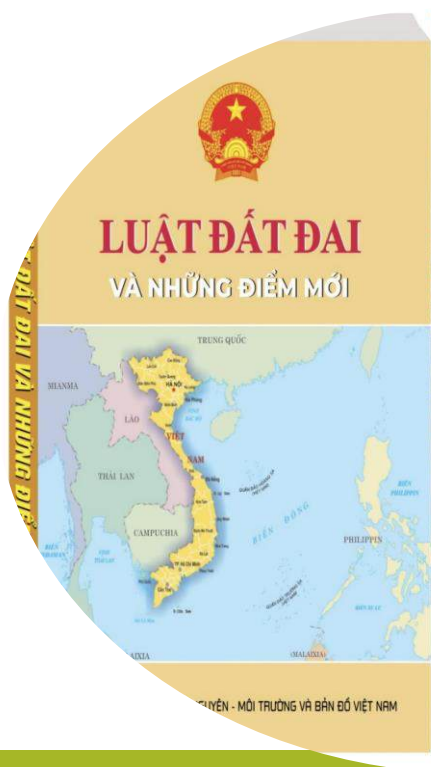




BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

MỘT SỐ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 102/2024/NĐ-CP QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI



Hà Nội, tháng 10/2024

Tính cấp thiết

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 43/2024/QH15) với **16 chương 260 điều** trong đó có nhiều nội dung giao Chính phủ quy định chi tiết.

Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai để quy định chi tiết **54** nội dung được giao trong Luật, bảo đảm có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai.



Bổ cục

**Gồm 10 Chương,
113 Điều**

I Những quy định chung (12 điều) - 8

II Tổ chức dịch vụ công về đất đai (2 điều) - 1

III Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (10 điều) 5



IV Thu hồi đất, trưng dụng đất (16 điều) 7

V Phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất (3 điều) 2

Bố cục

**Gồm 10 Chương,
113 Điều**

VI

Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (20 điều) - 8

VII

Chế độ sử dụng đất (37 điều) - 17

VIII

Theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; kiểm tra chuyên ngành đất đai (4 điều) 2

IX

Giải quyết TCDĐ, xử lý VPPL về đất đai đối với người có hành vi VPPL về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai (5 điều) 3

X

Điều khoản thi hành (4 điều)

Chương IV: Thu hồi đất, trưng dụng đất

Gồm 16 điều quy định chi tiết 07 nội dung: Điều 81, Điều 82, Điều 84, Điều 87, Điều 88, Điều 89, Điều 90

- Hướng dẫn thực hiện trường hợp THĐ vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng;
- Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai;
- Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;
- Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, quyết định thu hồi đất, khiếu nại quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế



TINH THẦN ĐỔI MỚI CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

Việc thu hồi đất phải tuân thủ Hiến pháp và pháp luật; chỉ được thực hiện sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt

01

Đối với trường hợp thu hồi đất mà phải bố trí tái định cư thì phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất

02



TINH THẦN ĐỔI MỚI CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

Quy định cụ thể hơn về thẩm quyền, mục đích, phạm vi thu hồi đất, điều kiện, tiêu chí cụ thể việc Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

03



Có chế tài cụ thể và đồng bộ để xử lý các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng không sử dụng hoặc chậm sử dụng. Kiên quyết thu hồi đất của tổ chức, cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp sử dụng đất không đúng mục đích, nhất là tại các vị trí có lợi thế, khả năng sinh lợi cao, ngăn chặn thất thoát vốn, tài sản nhà nước

04



THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT TRONG LUẬT (C6)

CÁC TRƯỜNG HỢP NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

ĐIỀU 78



Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh
Gồm 10 trường hợp

ĐIỀU 79



Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng
Gồm 31 trường hợp và 01 điều khoản “quét”

ĐIỀU 81



Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai
Gồm 08 trường hợp

ĐIỀU 82



Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng

THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT TRONG LUẬT (C6)

Điểm mới

Quy định cụ thể 31 trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng để thực hiện các dự án xây dựng công trình công cộng; xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, công trình sự nghiệp; các trường hợp khác, bao gồm nhiều nhóm tiêu chí như: nhà ở, khu sản xuất, phát triển quỹ đất, khoáng sản, công trình ngầm và các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để đấu giá, đấu thầu nhằm tăng thu ngân sách... và các trường hợp thực sự cần thiết thu hồi đất phát sinh thì Quốc hội sửa đổi, bổ sung các trường hợp thu hồi đất theo trình tự, thủ tục rút gọn

- ❖ Quy định cụ thể căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; bổ sung một số trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh



- ❖ Phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà không phân biệt theo đối tượng sử dụng đất như Luật Đất đai năm 2013

THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT TRONG LUẬT (C6)

Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng (Điều 82)

Điểm mới: bổ sung quy định:

- Thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;
- Thu hồi đất trong trường hợp đã bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;
- Thu hồi đất liên quan đến thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số và nông lâm trường



THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT TRONG LUẬT (C6)

Điểm mới

- ❖ Quy định trường hợp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật này thì không phải thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công



- ❖ Quy định cụ thể về trình tự, thủ tục thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng với nhiều điểm mới, bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật; vì sự phát triển bền vững, văn minh và hiện đại của cộng đồng, của địa phương. → **Quy định rõ hiệu lực của thông báo thu hồi là 12 tháng tính từ ngày ban hành thông báo thu hồi đất để người dân biết, chủ động trong hoạt động sản xuất kinh doanh của mình**

1. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

- Hướng dẫn thực hiện thu hồi đất quốc phòng, an ninh đã có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng
- Hướng dẫn thực hiện trường hợp phải thu hồi đất để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh



- Trường hợp phải thu hồi đất quốc phòng, an ninh, tài sản gắn liền với đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhưng diện tích đất dự kiến thu hồi chưa được xác định trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất chuyển giao cho địa phương.
- Quy định chi tiết về trình tự, thủ tục trưng dụng đất

Điều 31. Quy định về trường hợp bất khả kháng để áp dụng trong việc xử lý các trường hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 81 Luật Đất đai

Trường hợp bất khả kháng để áp dụng trong việc xử lý các trường hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 81 Luật Đất đai là sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan theo quy định của pháp luật về dân sự mà ảnh hưởng trực tiếp đến việc sử dụng đất:

a) Thiên tai, thảm họa môi trường;

b) Hỏa hoạn, dịch bệnh;

c) Chiến tranh, tình trạng khẩn cấp về quốc phòng, an ninh;

d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về tình trạng khẩn cấp;

đ) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời, kê biên, phong tỏa quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật mà sau đó người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất;

e) Quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là trở ngại khách quan, không do lỗi của người sử dụng đất, tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất;

g) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Bộ trưởng bộ quản lý chuyên ngành.

Điều 31. Quy định về trường hợp bất khả kháng để áp dụng trong việc xử lý các trường hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 81 Luật Đất đai (NĐ102)

Thời điểm để tính gia hạn không quá 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ SDD

a) Trường hợp dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì cho phép chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 13 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa;

b) Trường hợp dự án đầu tư chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng.

Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì việc gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được áp dụng đối với từng phần diện tích đất đó; thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được tính từ ngày bắt đầu của tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất đó;

Điều 31. Quy định về trường hợp bất khả kháng để áp dụng trong việc xử lý các trường hợp hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 81 Luật Đất đai

Thời điểm để tính gia hạn không quá 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất (tiếp):

c) Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn.

Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị.

Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất phải xác định rõ diện tích của dự án không đưa đất vào sử dụng, diện tích chậm đưa đất vào sử dụng và được chuyển đến cơ quan thuế để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho thời gian được gia hạn



Điều 31. Quy định về trường hợp bất khả kháng để áp dụng trong việc xử lý các trường hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 81 Luật Đất đai

Thời điểm để tính gia hạn không quá 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ SDD:

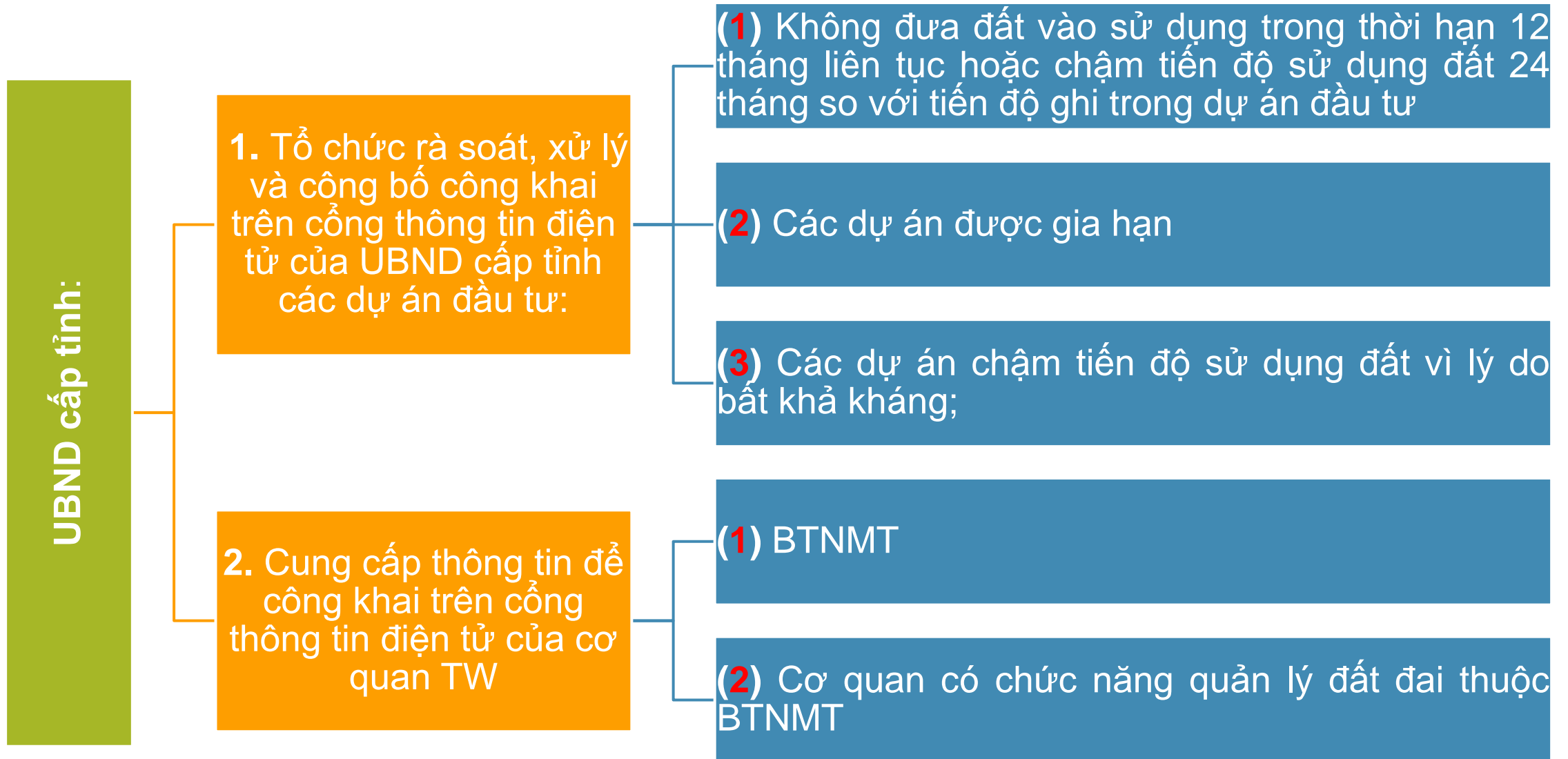
d) Người sử dụng đất không sử dụng đất đã quá 12 tháng hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng phải có văn bản đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét quyết định gia hạn.

→ Sau 15 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có văn bản xác định hành vi vi phạm mà người sử dụng đất không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định thu hồi đất theo quy định;

đ) Việc xác định tiến sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thực hiện theo Nghị định 103/2024/NĐ-CP về tiến sử dụng đất, tiền thuê đất.



Điều 31. Quy định về trường hợp bất khả kháng để áp dụng trong việc xử lý các trường hợp hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 81 Luật Đất đai



2. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai

- **Thu hồi đất đối với người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước:**
Cơ quan thuế gửi thông báo kèm theo tài liệu có liên quan đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để làm thủ tục trình cấp có thẩm quyền thu hồi đất (Trình tự, thủ tục thu hồi đất quy định tại Điều 32).
- **Trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật:**

Văn bản xử phạt vi phạm hành chính/
Kết luận của CQ
thanh tra, kiểm tra

30 ngày

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai
lập hồ sơ THĐ trình
Ủy ban nhân dân

30 ngày

UBND thông báo
thu hồi đất (*xử lý
tài sản trên đất
trong 45 ngày*)

10 ngày

UBND
Ban hành
quyết định
thu hồi đất

15 ngày

3. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng

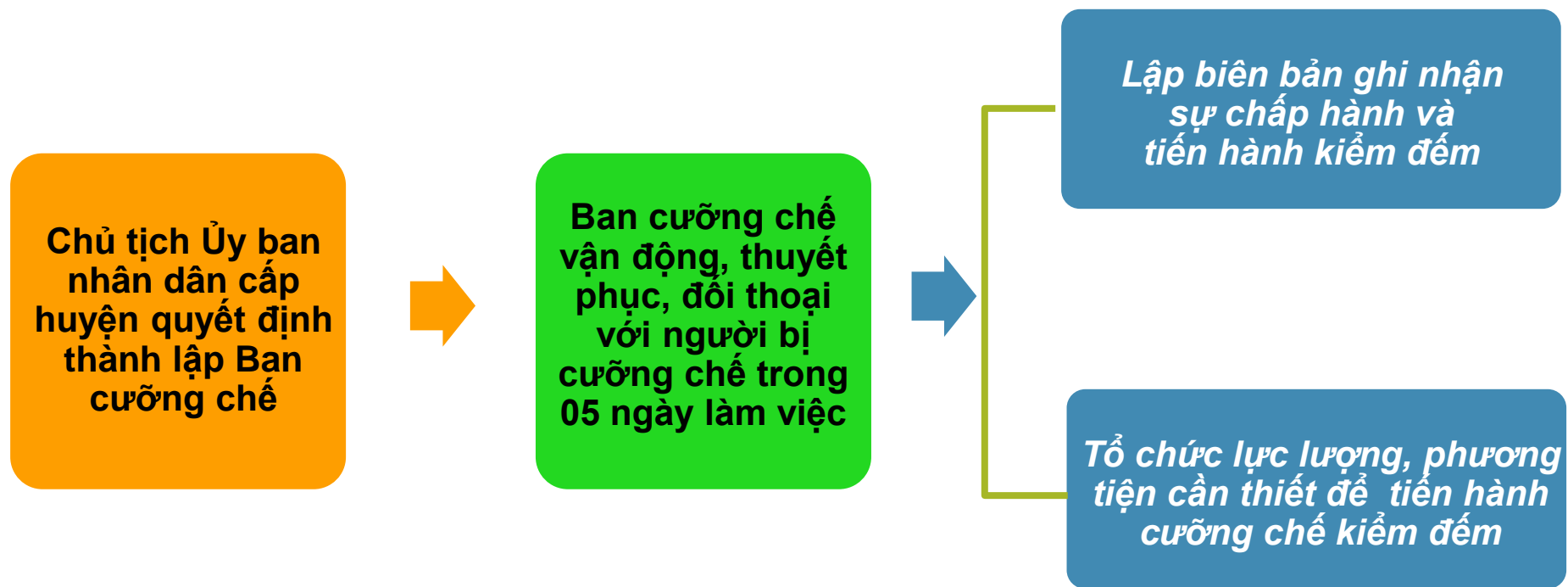
- Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật
- Người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất.
- Các trường hợp thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng
- Trường hợp cá nhân người dân tộc thiểu số người sử dụng đất không có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đất đai.
- Xử lý tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thu hồi đất do bị giải thể, phá sản hoặc bị chấm dứt hoạt động, chấm dứt dự án đầu tư, đã bị thu hồi rừng, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất

4. Cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, quyết định thu hồi đất, khiếu nại quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế

- Trình tự thực hiện cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc
- Bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc và cưỡng chế thu hồi đất
- Bảo quản, thanh lý tài sản cưỡng chế
- Cường chế thực hiện quyết định thu hồi đất do vi phạm pháp luật, thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người
- Khiếu nại quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế



- **Trình tự thực hiện cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc**



- ✓ Được thực hiện các biện pháp cưỡng chế
- ✓ Mời đại diện Ủy ban MTTQVN cấp huyện tham gia giám sát
- ✓ Không được gây thiệt hại đến tài sản

ĐIỂM MỚI VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

PHƯƠNG THỨC TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI

**KHÔNG THÔNG QUA
ĐẤU GIÁ, ĐẤU THẦU**

Điều 124

**ĐẤU THẦU LỰA
CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ**

Điều 126

Quy định mới so với
Luật Đất đai năm 2013



**ĐẤU GIÁ QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT**

Điều 125

**THỎA THUẬN VỀ
NHẬN QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT HOẶC
ĐANG CÓ QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT**

Điều 127

ĐIỂM MỚI VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND cấp tỉnh

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

Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND cấp huyện

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

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

1. Quy định chi tiết về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- Quy định về căn cứ và trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư đối với các trường hợp: *tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá; giao đất không thu tiền sử dụng đất; tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể.*
- Quy định về điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác.
- Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý.





Thời gian thực hiện không quá 20 ngày

Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất trong bảng giá

TRÌNH TỰ 1

Nộp đơn
đề nghị (M02)

*Người sử
dụng đất*

VPĐKĐĐ cung cấp thông tin
về cơ sở dữ liệu đất đai, lập
trích lục, trích đo, ...

Hoàn thiện hồ sơ trình
Ủy ban nhân dân cấp
có thẩm quyền ban
hành quyết định

*Cơ quan có chức
năng quản lý đất đai*

Ban hành quyết định

Ủy ban nhân dân

*Thời gian thực hiện
không quá 20 ngày*

**Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất,
cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
trong trường hợp **giao đất không thu tiền
sử dụng đất****

Cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ
liệu đất đai, hồ sơ địa chính

*Văn phòng đăng ký đất
đai hoặc chi nhánh*

Trình cấp có thẩm quyền
ký cấp GCN

*Cơ quan có chức năng
QLĐĐ hoặc VPĐK*

TRÌNH TỰ 2

Nộp đơn đề nghị (M02)

Người sử dụng đất

VPĐKĐĐ cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai, lập trích lục, trích đo, ...

Hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai

Ban hành quyết định và gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai

Ủy ban nhân dân

Tổ chức việc xác định giá đất cụ thể

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai

Ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể

Cơ quan có thẩm quyền

Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp

Cơ quan thuế

Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Người sử dụng đất

Xác nhận và gửi thông báo kết quả cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai

Cơ quan thuế

Cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính

Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh

Trình cấp có thẩm quyền ký cấp GCN

Cơ quan có chức năng QLDD hoặc VPĐK

Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo tính theo giá đất cụ thể

Thời gian thực hiện không quá 20 ngày

TRÌNH TỰ 3

➤ Thực hiện thủ tục hành chính về đất đai (Điều 12)

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả: (1) Bộ phận 1 cửa, (2) Văn phòng ĐKĐĐ, (3) Chi nhánh VPĐK ĐĐ → *UBND cấp tỉnh quyết định cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, việc luân chuyển, liên thông hồ sơ, thời gian thực hiện các bước công việc*

- Phương thức nộp hồ sơ: (1) trực tiếp, (2) thông qua dịch vụ bưu chính, (3) trên Cổng dịch vụ công và (4) theo thỏa thuận

- Thời gian thực hiện TTHC không bao gồm thời gian: xác định giá đất cụ thể, xác định đơn giá tiền SĐĐ, tiền thuê đất, khoản được trừ..., thực hiện nghĩa vụ tài chính, trích đo và thời gian thỏa thuận về việc tích tụ đất đai. Đối với các xã biên giới, đảo, vùng có đk khó khăn thì được công thêm 10 ngày: (QĐ 2134)

- Cơ quan giải quyết TTHC tại Nghị định không chịu trách nhiệm về thời gian giải quyết TTHC của các cơ quan khác

2. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà người sử dụng đất thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư: (*tương tự như sơ đồ Trình tự 1, 2 và 3 ở trên*).
- Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.
- Trình tự, thủ tục chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác.
- Trình tự, thủ tục chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất
- Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất do tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, do công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng



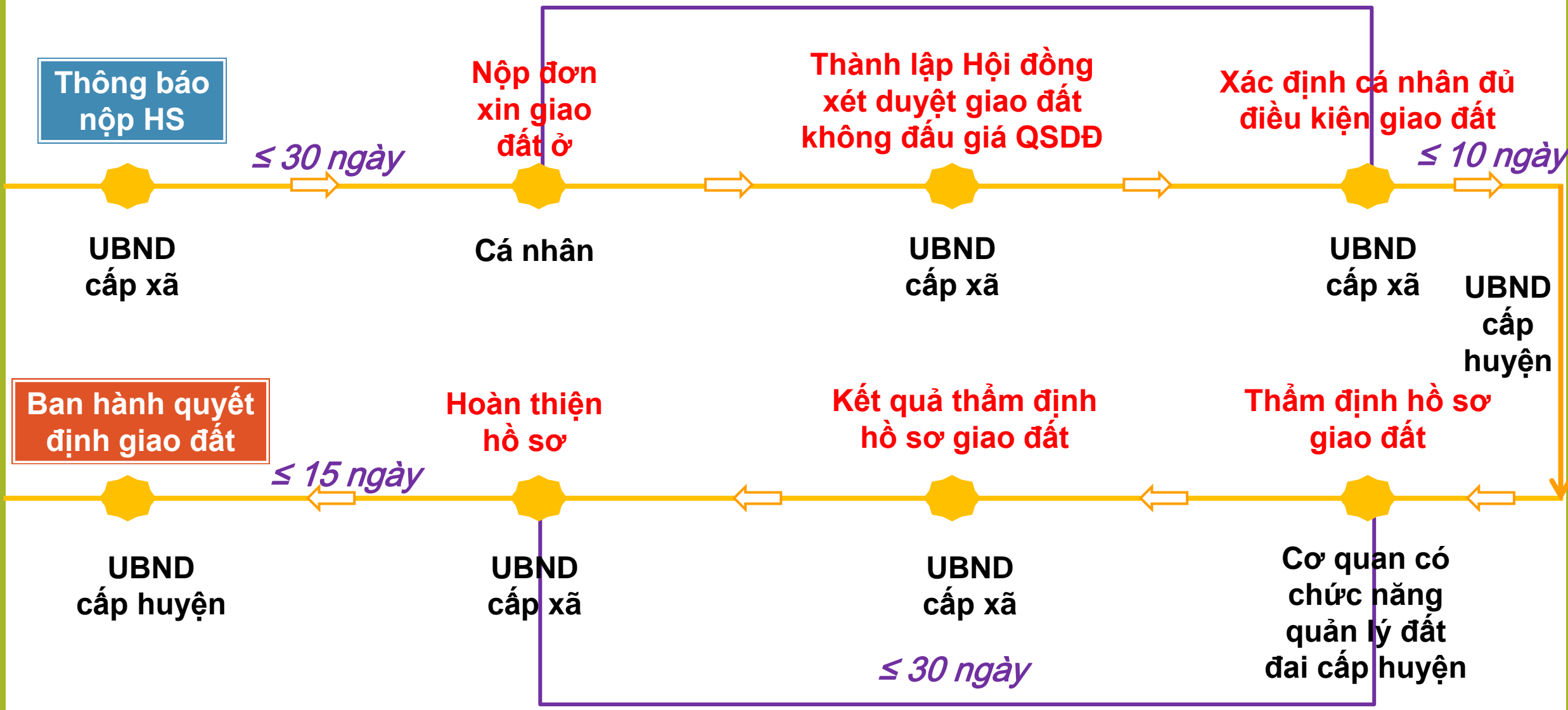
3. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

- Trình tự, thủ tục giao đất ở cho cá nhân thuộc đối tượng được giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá không thành.
- Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp do Thủ tướng Chính phủ quyết định; trường hợp có nhà đầu tư quan tâm mà chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm đối với dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực; trường hợp giao đất, cho thuê đất đối với đất đưa ra đấu giá 02 lần không thành do không có người tham gia đấu giá cho trường hợp phải lập dự án đầu tư: *(tương tự như sơ đồ tương tự như sơ đồ Trình tự 1 và 3)*



Trình tự, thủ tục giao đất ở cho cá nhân thuộc đối tượng được giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá không thành

≤ 30 ngày



4. Đấu giá quyền sử dụng đất



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



- Điều kiện của tổ chức tham gia đấu giá
- Điều kiện cá nhân tham gia đấu giá
- Lập phương án đấu giá
- Thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá
- Xác định giá khởi điểm để đấu giá
- Quyết định đấu giá
- Lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện
- Công nhận kết quả đấu giá
- Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
- Cơ quan thuế thông báo hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình UBND ban hành quyết định; chuyển hồ sơ đến VPĐK hoặc chi nhánh để cập nhật; Ký hợp đồng đối với trường hợp thuê đất

4. Đấu giá quyền sử dụng đất



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

- UBND cấp xã lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND cấp huyện
- Lập, thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá; giá khởi điểm được xác định theo bảng giá
- Thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản để đấu giá khi không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản
- Người trúng đấu giá ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân cấp xã; nộp tiền thuê đất theo hợp đồng đã được ký kết



5. Quy định chi tiết về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất

- ✓ Công bố danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;
- ✓ Xử lý trường hợp hủy kết quả trúng thầu quy định tại khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai mà nhà đầu tư trúng thầu đã ứng trước một phần kinh phí cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt.



6. Quy định chi tiết về sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất

- Xử lý đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý
- Trình tự, thủ tục để tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư
- Giải quyết trường hợp nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất
- Chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội
- Việc áp dụng phương pháp định giá đất đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai



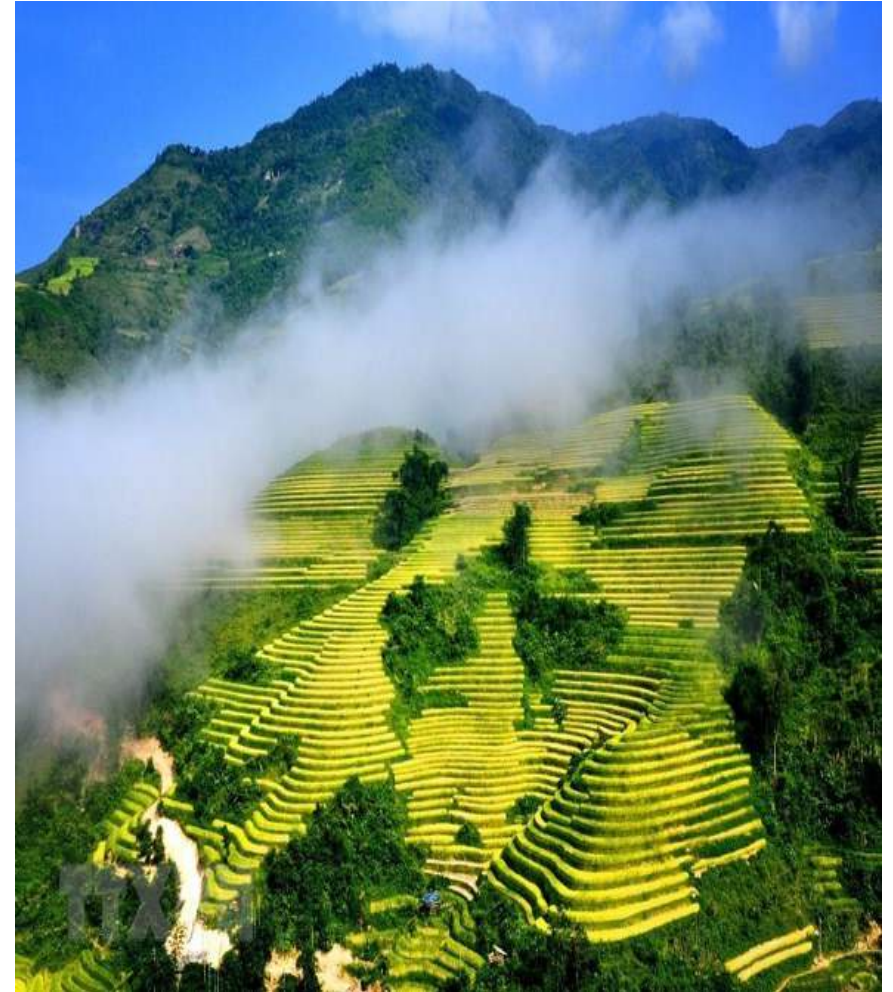
Điều khoản chuyển tiếp về giao đất, cho thuê đất

1. Các diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ đã có VB chấp thuận của TTg hoặc NQ của HĐND nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án thì được chuyển sang thực hiện trong các năm tiếp theo nhưng không được quá 3 năm và không phải làm thủ tục thông qua HĐND nếu tiếp tục thực hiện dự án.
2. Trường hợp đã có văn bản chấp thuận của TTg hoặc NQ của HĐND thì không áp dụng tiêu chí, điều kiện tại NĐ này.
3. Trường hợp đang thực hiện thủ tục thẩm định hoặc trình TTg, HĐND chấp thuận/thông qua thì thực hiện theo Luật và NĐ này.
4. Trường hợp đã có QĐ điều chỉnh QĐ giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch theo quy định của PL trước ngày NĐ này có hiệu lực thì không phải thực hiện theo quy định của NĐ này.

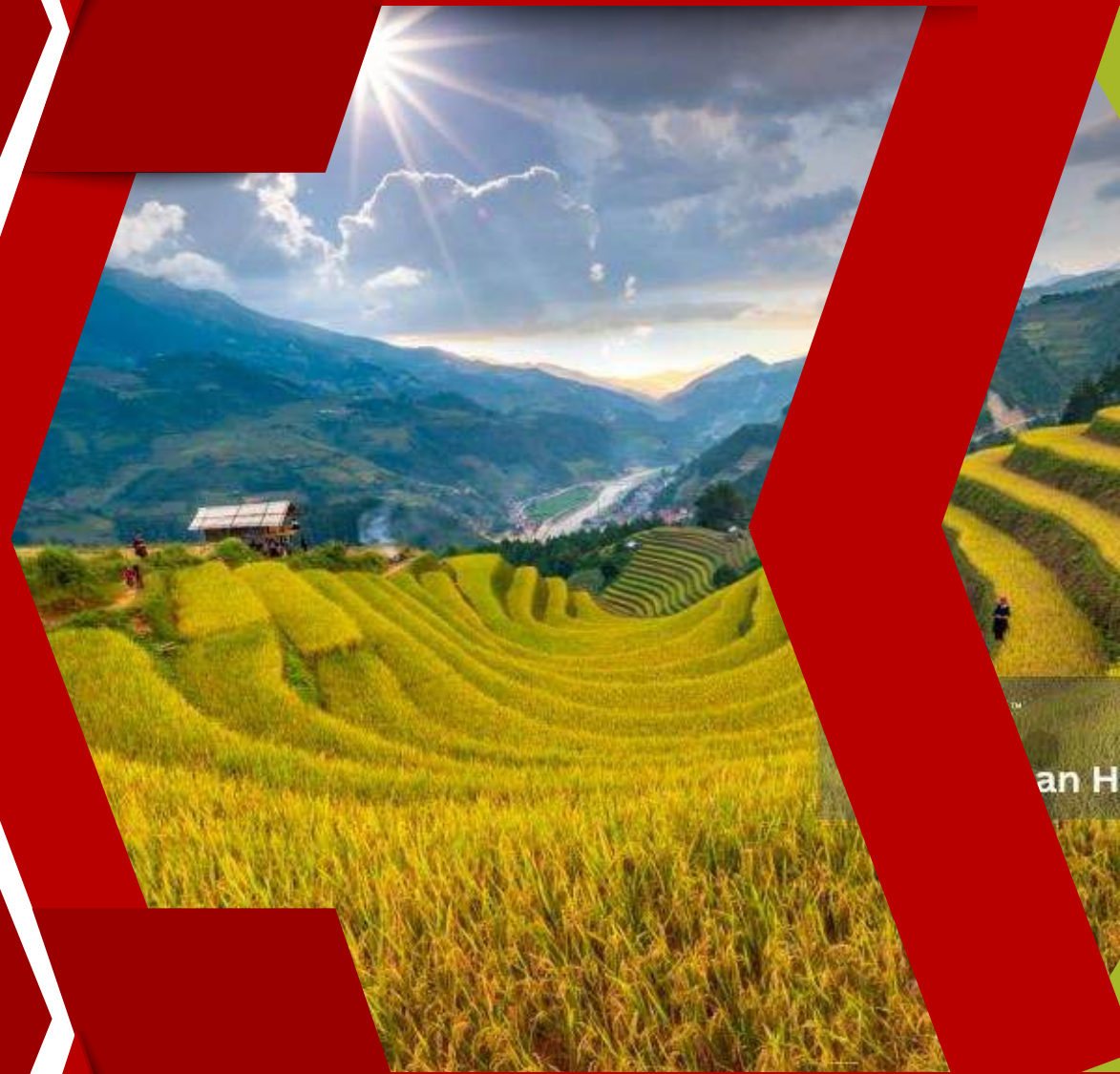


Điều khoản chuyển tiếp về giao đất, cho thuê đất (tiếp)

5. Trường hợp đã được giao đất, cho thuê đất không đấu giá QSDĐ, giao đất đối với thửa đất nhỏ hẹp thì tiếp tục được sử dụng đất
6. Trường hợp đã được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của PL về đầu tư nhưng chưa hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất thì áp dụng quy định tại Điều 228 của Luật và Nghị định này.
7. Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ đấu giá QSDĐ nhưng đến trước ngày NĐ này có hiệu lực mà vẫn chưa hoàn thành thủ tục giao, thuê thì cho phép áp dụng quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ



TRÂN
TRỌNG
CẢM ƠN!



an H