

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

LUẬT
ĐẤT ĐAI

Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
Quốc hội ban hành Luật Đất đai¹.*

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế

¹ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều có liên quan đến quy hoạch của Luật Giao thông đường bộ số 23/2008/QH12, Bộ luật Hàng hải Việt Nam số 95/2015/QH13, Luật Đường sắt số 06/2017/QH14, Luật Giao thông đường thủy nội địa số 23/2004/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 48/2014/QH13 và Luật số 97/2015/QH13, Luật Tài nguyên nước số 17/2012/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 08/2017/QH14, Luật Đất đai số 45/2013/QH13, Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13, Luật Khoáng sản số 60/2010/QH12, Luật Khí tượng thủy văn số 90/2015/QH13, Luật Đa dạng sinh học số 20/2008/QH12, Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo số 82/2015/QH13, Luật Bảo vệ và kiểm dịch thực vật số 41/2013/QH13, Luật Đê điều số 79/2006/QH11, Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14, Luật Năng lượng nguyên tử số 18/2008/QH12, Luật Đo lường số 04/2011/QH13, Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11, Luật Chất lượng sản phẩm, hàng hóa số 05/2007/QH12, Luật An toàn thông tin mạng số 86/2015/QH13, Luật Xuất bản số 19/2012/QH13, Luật Báo chí số 103/2016/QH13, Luật Giáo dục quốc phòng và an ninh số 30/2013/QH13, Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13, Luật Thực hành tiết kiệm, chống lãng phí số 44/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 21/2017/QH14, Luật Hải quan số 54/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 71/2014/QH13, Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2010/QH12, Luật Điện ảnh số 62/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 31/2009/QH12, Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13, Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13, Luật Dầu khí năm 1993 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 19/2000/QH10 và Luật số 10/2008/QH12, Bộ luật Lao động số 10/2012/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 92/2015/QH13, Luật Bảo hiểm xã hội số 58/2014/QH13, Luật Bảo hiểm y tế số 25/2008/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 32/2013/QH13, Luật số 46/2014/QH13 và Luật số 97/2015/QH13, Luật Phòng, chống bệnh truyền nhiễm số 03/2007/QH12, Luật Giám định tư pháp số 13/2012/QH13 và Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12.”

độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

2. Người sử dụng đất.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Thửa đất* là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.

2. *Quy hoạch sử dụng đất* là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định.

3. *Kế hoạch sử dụng đất* là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất.

4. *Bản đồ địa chính* là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

5. *Bản đồ hiện trạng sử dụng đất* là bản đồ thể hiện sự phân bổ các loại đất tại một thời điểm xác định, được lập theo từng đơn vị hành chính.

6. *Bản đồ quy hoạch sử dụng đất* là bản đồ được lập tại thời điểm đầu kỳ quy hoạch, thể hiện sự phân bổ các loại đất tại thời điểm cuối kỳ của quy hoạch đó.

7. *Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất)* là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

8. *Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất)* là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

9. *Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất* là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định.

10. *Chuyển quyền sử dụng đất* là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

11. *Nhà nước thu hồi đất* là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai.

12. *Bồi thường về đất* là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất.

13. *Chi phí đầu tư vào đất còn lại* bao gồm chi phí san lấp mặt bằng và chi phí khác liên quan trực tiếp có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được.

14. *Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất* là việc Nhà nước trợ giúp cho người có đất thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển.

15. *Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất* là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

16. *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

17. *Thống kê đất đai* là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thống kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần thống kê.

18. *Kiểm kê đất đai* là việc Nhà nước tổ chức điều tra, tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính và trên thực địa về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần kiểm kê.

19. *Giá đất* là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất.

20. *Giá trị quyền sử dụng đất* là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định.

21. *Tiền sử dụng đất* là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

22. *Hệ thống thông tin đất đai* là hệ thống tổng hợp các yếu tố hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, dữ liệu và quy trình, thủ tục được xây dựng để thu thập, lưu trữ, cập nhật, xử lý, phân tích, tổng hợp và truy xuất thông tin đất đai.

23. *Cơ sở dữ liệu đất đai* là tập hợp các dữ liệu đất đai được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử.

24. *Tranh chấp đất đai* là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.

25. *Hủy hoại đất* là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất, làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.

26. *Tổ chức sự nghiệp công lập* là tổ chức do cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội thành lập, có chức năng thực hiện các hoạt động dịch vụ công theo quy định của pháp luật.

27. *Tổ chức kinh tế* bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã và tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

28. *Đất để xây dựng công trình ngầm* là phần đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất.

29. *Hộ gia đình sử dụng đất* là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.

30. *Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp* là hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

Điều 4. Sở hữu đất đai

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 5. Người sử dụng đất

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này, bao gồm:

1. Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức);

2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân);

3. Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ;

4. Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo;

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ;

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;

7. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Điều 6. Nguyên tắc sử dụng đất

1. Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất.
2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh.
3. Người sử dụng đất thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 7. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất

1. Người đứng đầu của tổ chức, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích; đất phi nông nghiệp đã giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân, các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và công trình công cộng khác của địa phương.

3. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố hoặc người được cộng đồng dân cư thỏa thuận cử ra đối với việc sử dụng đất đã giao, công nhận cho cộng đồng dân cư.

4. Người đứng đầu cơ sở tôn giáo đối với việc sử dụng đất đã giao cho cơ sở tôn giáo.

5. Chủ hộ gia đình đối với việc sử dụng đất của hộ gia đình.

6. Cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đối với việc sử dụng đất của mình.

7. Người có chung quyền sử dụng đất hoặc người đại diện cho nhóm người có chung quyền sử dụng đất đối với việc sử dụng đất đó.

Điều 8. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý

1. Người đứng đầu của tổ chức chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất trong các trường hợp sau đây:

a) Tổ chức được giao quản lý công trình công cộng, gồm công trình đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập; quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm;

b) Tổ chức kinh tế được giao quản lý diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và các hình thức khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Tổ chức được giao quản lý đất có mặt nước của các sông và đất có mặt nước chuyên dùng;

d) Tổ chức được giao quản lý quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở thuộc địa phương.

4. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là người chịu trách nhiệm đối với đất được giao cho cộng đồng dân cư quản lý.

Điều 9. Khuyến khích đầu tư vào đất đai

Nhà nước có chính sách khuyến khích người sử dụng đất đầu tư lao động, vật tư, tiền vốn và áp dụng thành tựu khoa học, công nghệ vào các việc sau đây:

1. Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất;

2. Khai hoang, phục hóa, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hóa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

3. Phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất.

Điều 10. Phân loại đất

Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau:

1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;

b) Đất trồng cây lâu năm;

c) Đất rừng sản xuất;

d) Đất rừng phòng hộ;

đ) Đất rừng đặc dụng;

e) Đất nuôi trồng thủy sản;

g) Đất làm muối;

h) Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để 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; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh;

2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;

c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

d) Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;

đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

e) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, hệ thống đường sắt, hệ thống đường bộ và công trình giao thông khác); thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác;

g) Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng;

h) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;

i) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;

k) Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở;

3. Nhóm đất chưa sử dụng gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.

Điều 11. Căn cứ để xác định loại đất

Việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì việc xác định loại đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.
2. Vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.
3. Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.
4. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.
5. Nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật này.
6. Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
7. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.
8. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định về quản lý đất đai.
9. Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật.
10. Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chương II**QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI****Mục 1****QUYỀN CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI****Điều 13. Quyền của đại diện chủ sở hữu về đất đai**

1. Quyết định quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất.
2. Quyết định mục đích sử dụng đất.
3. Quy định hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất.
4. Quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất.
5. Quyết định giá đất.
6. Quyết định trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.
7. Quyết định chính sách tài chính về đất đai.
8. Quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Điều 14. Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất

Nhà nước quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 15. Nhà nước quy định hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất

1. Nhà nước quy định hạn mức sử dụng đất gồm hạn mức giao đất nông nghiệp, hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp.

2. Nhà nước quy định thời hạn sử dụng đất bằng các hình thức sau đây:

- a) Sử dụng đất ổn định lâu dài;
- b) Sử dụng đất có thời hạn.

Điều 16. Nhà nước quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất

1. Nhà nước quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

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

b) Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai;

c) 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.

2. Nhà nước quyết định trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.

Điều 17. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất

Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua các hình thức sau đây:

1. Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất;

2. Quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

3. Công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 18. Nhà nước quyết định giá đất

1. Nhà nước quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất.

2. Nhà nước ban hành khung giá đất, bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể.

Điều 19. Nhà nước quyết định chính sách tài chính về đất đai

1. Nhà nước quyết định chính sách thu, chi tài chính về đất đai.

2. Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

Điều 20. Nhà nước quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

Nhà nước quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất phù hợp với hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Điều 21. Thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai

1. Quốc hội ban hành luật, nghị quyết về đất đai; quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia²; thực hiện quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước.

2. Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương mình trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; thông qua bảng giá đất, việc thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này; giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương.

3. Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai theo thẩm quyền quy định tại Luật này.

Mục 2**TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI****Điều 22. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai**

1. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện văn bản đó.

2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.

3. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất.

4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

6. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.

7. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

8. Thống kê, kiểm kê đất đai.

9. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai.

10. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất.

11. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

12. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

13. Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.

² Cụm từ “cấp quốc gia” được thay bằng từ “quốc gia” theo quy định tại khoản 3 Điều 6 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

14. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai.

15. Quản lý hoạt động dịch vụ về đất đai.

Điều 23. Trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

Bộ, cơ quan ngang bộ có liên quan trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm giúp Chính phủ trong quản lý nhà nước về đất đai.

3. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này.

Điều 24. Cơ quan quản lý đất đai

1. Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được tổ chức thống nhất từ trung ương đến địa phương.

2. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương được thành lập ở tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; tổ chức dịch vụ công về đất đai được thành lập và hoạt động theo quy định của Chính phủ.

Điều 25. Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn

1. Xã, phường, thị trấn có công chức làm công tác địa chính theo quy định của Luật Cán bộ, công chức.

2. Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc quản lý đất đai tại địa phương.

Điều 26. Bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất

1. Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất.

2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

3. Khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì người sử dụng đất được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

4. Có chính sách tạo điều kiện cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không có đất sản xuất do quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và chuyển đổi cơ cấu kinh tế được đào tạo nghề, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

5. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 27. Trách nhiệm của Nhà nước về đất ở, đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số

1. Có chính sách về đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng.
2. Có chính sách tạo điều kiện cho đồng bào dân tộc thiểu số trực tiếp sản xuất nông nghiệp ở nông thôn có đất để sản xuất nông nghiệp.

Điều 28. Trách nhiệm của Nhà nước trong việc xây dựng, cung cấp thông tin đất đai

1. Xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai và bảo đảm quyền tiếp cận của tổ chức, cá nhân đối với hệ thống thông tin đất đai.
2. Công bố kịp thời, công khai thông tin thuộc hệ thống thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân, trừ những thông tin thuộc bí mật theo quy định của pháp luật.
3. Thông báo quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai cho tổ chức, cá nhân bị ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp.
4. Cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong quản lý, sử dụng đất đai có trách nhiệm tạo điều kiện, cung cấp thông tin về đất đai cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

Chương III**ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI****Mục 1****ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH****Điều 29. Địa giới hành chính**

1. Chính phủ chỉ đạo việc xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính các cấp trong phạm vi cả nước.

Bộ trưởng Bộ Nội vụ quy định về trình tự, thủ tục xác định địa giới hành chính, quản lý mốc địa giới và hồ sơ địa giới hành chính các cấp.

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kỹ thuật và định mức kinh tế - kỹ thuật trong việc cắm mốc địa giới hành chính, lập hồ sơ địa giới hành chính các cấp.

2. Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc xác định địa giới hành chính trên thực địa và lập hồ sơ về địa giới hành chính trong phạm vi địa phương.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý mốc địa giới hành chính trên thực địa tại địa phương; trường hợp mốc địa giới hành chính bị mất, xê dịch hoặc hư hỏng phải kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện).

3. Hồ sơ địa giới hành chính bao gồm tài liệu dạng giấy, dạng số thể hiện thông tin về việc thành lập, điều chỉnh đơn vị hành chính và các mốc địa giới, đường địa giới của đơn vị hành chính đó.

Hồ sơ địa giới hành chính cấp dưới do Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp xác nhận; hồ sơ địa giới hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương do Bộ Nội vụ xác nhận.

Hồ sơ địa giới hành chính cấp nào được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân cấp đó và Ủy ban nhân dân cấp trên, Bộ Nội vụ, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Tranh chấp địa giới hành chính giữa các đơn vị hành chính do Ủy ban nhân dân của các đơn vị hành chính đó cùng phối hợp giải quyết. Trường hợp không đạt được sự nhất trí về phân định địa giới hành chính hoặc việc giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính thì thẩm quyền giải quyết được quy định như sau:

a) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì Chính phủ trình Quốc hội quyết định;

b) Trường hợp tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; xã, phường, thị trấn thì Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định.

Bộ Tài nguyên và Môi trường, cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm cung cấp tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp địa giới hành chính.

Điều 30. Bản đồ hành chính

1. Bản đồ hành chính của địa phương nào thì được lập trên cơ sở bản đồ địa giới hành chính của địa phương đó.

2. Việc lập bản đồ hành chính được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo, hướng dẫn việc lập bản đồ hành chính các cấp trong phạm vi cả nước và tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính toàn quốc, tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Mục 2

ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 31. Lập, chỉnh lý bản đồ địa chính

1. Việc đo đạc, lập bản đồ địa chính được thực hiện chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

2. Việc chỉnh lý bản đồ địa chính được thực hiện khi có sự thay đổi về hình dạng kích thước diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính.

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính trong phạm vi cả nước; điều kiện hành nghề đo đạc địa chính.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện việc lập, chỉnh lý và quản lý bản đồ địa chính ở địa phương.

Điều 32. Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai

1. Điều tra, đánh giá đất đai bao gồm các hoạt động sau đây:

- a) Điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai;
- b) Điều tra, đánh giá thoái hóa đất, ô nhiễm đất;
- c) Điều tra, phân hạng đất nông nghiệp;
- d) Thống kê, kiểm kê đất đai;
- đ) Điều tra, thống kê giá đất; theo dõi biến động giá đất;
- e) Xây dựng và duy trì hệ thống quan trắc giám sát tài nguyên đất.

2. Điều tra, đánh giá đất đai bao gồm các nội dung sau đây:

- a) Lấy mẫu, phân tích, thống kê số liệu quan trắc đất đai;
- b) Xây dựng bản đồ về chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất, phân hạng đất nông nghiệp, giá đất;
- c) Xây dựng báo cáo đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất, phân hạng đất nông nghiệp, giá đất;
- d) Xây dựng báo cáo thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, báo cáo về giá đất và biến động giá đất.

Điều 33. Tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm sau đây:

- a) Tổ chức thực hiện và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của cả nước, các vùng theo định kỳ 05 năm một lần và theo chuyên đề;
- b) Chỉ đạo việc thực hiện điều tra, đánh giá đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- c) Tổng hợp, công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của cả nước.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của địa phương; gửi kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp.

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc điều tra, đánh giá đất đai và điều kiện về năng lực của đơn vị thực hiện điều tra, đánh giá đất đai.

Điều 34. Thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

1. Thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm thống kê, kiểm kê đất đai theo định kỳ và kiểm kê đất đai theo chuyên đề.

2. Thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn;

b) Việc thống kê đất đai được tiến hành mỗi năm một lần, trừ năm thực hiện kiểm kê đất đai;

c) Việc kiểm kê đất đai được tiến hành 05 năm một lần.

3. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập 05 năm một lần gắn với việc kiểm kê đất đai quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Việc kiểm kê đất đai chuyên đề để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5. Trách nhiệm thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương;

c) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thống kê, kiểm kê đất quốc phòng, an ninh và gửi báo cáo kết quả về Bộ Tài nguyên và Môi trường;

d) Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ và công bố kết quả thống kê đất đai hàng năm, kết quả kiểm kê đất đai 05 năm của cả nước.

6. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Chương IV**QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT³****Điều 35. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

1. Việc lập quy hoạch sử dụng đất phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch và các nguyên tắc sau đây:

³ Chương này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 6 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

- a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã;
- b) Bảo vệ nghiêm ngặt đất chuyên trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;
- c) Bảo đảm sự cân bằng giữa nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và khả năng, quỹ đất của quốc gia nhằm sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả;
- d) Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; thích ứng với biến đổi khí hậu;
- đ) Nội dung phân bổ và sử dụng đất trong quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

2. Việc lập kế hoạch sử dụng đất phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

- a) Phù hợp với chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;
- b) Kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đối với kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải phù hợp với phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh;
- c) Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả;
- d) Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu;
- đ) Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;
- e) Kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

Điều 36. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quy hoạch sử dụng đất bao gồm:

- a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;
- b) Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- c) Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng;
- d) Quy hoạch sử dụng đất an ninh.

Đối với cấp tỉnh, phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện là một nội dung của quy hoạch tỉnh.

2. Kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

- a) Kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- b) Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- c) Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- d) Kế hoạch sử dụng đất quốc phòng;
- đ) Kế hoạch sử dụng đất an ninh.

Điều 37. Thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm. Tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia là từ 30 năm đến 50 năm và cấp huyện là từ 20 năm đến 30 năm.

2. Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng và kế hoạch sử dụng đất an ninh là 05 năm; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hằng năm.

Điều 38. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia bao gồm các căn cứ theo quy định của pháp luật về quy hoạch và các căn cứ sau đây:

a) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội;

b) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ trước;

c) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và của cấp tỉnh.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia bao gồm:

a) Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm và hằng năm của cả nước;

c) Nhu cầu sử dụng đất 05 năm của các ngành, lĩnh vực, của cấp tỉnh;

d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ trước;

đ) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc gia bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ trước;

b) Xác định diện tích các loại đất trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia theo từng thời kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm;

c) Kế hoạch sử dụng đất 05 năm cho từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính cấp tỉnh;

d) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Điều 39. Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh; kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

1. Căn cứ lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh bao gồm các căn cứ lập quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch và các căn cứ sau đây:

a) Tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện phương án sử dụng đất cấp tỉnh thời kỳ trước;

- b) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, của cấp tỉnh, cấp huyện;
- c) Định mức sử dụng đất;
- d) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

2. Nội dung phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm:

- a) Kế hoạch sử dụng đất quốc gia; nội dung phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh;
- b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm và hằng năm của cấp tỉnh;
- c) Nhu cầu sử dụng đất 05 năm của các ngành, lĩnh vực, của cấp tỉnh, cấp huyện;
- d) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thời kỳ trước;
- đ) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm:

- a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thời kỳ trước;
- b) Xác định diện tích các loại đất theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh trong thời kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;
- c) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật này trong thời kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;
- d) Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án cấp quốc gia và cấp tỉnh sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này thực hiện trong thời kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện. Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh;

đ) Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

e) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Điều 40. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm:

- a) Quy hoạch tỉnh;
- b) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh;
- c) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thời kỳ trước;

- d) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, của cấp huyện, cấp xã;
 - đ) Định mức sử dụng đất;
 - e) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.
2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm:
- a) Định hướng sử dụng đất 10 năm;
 - b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch tỉnh phân bổ cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã;
 - c) Xác định các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng đến từng đơn vị hành chính cấp xã;
 - d) Xác định diện tích các loại đất đã xác định tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp xã;
 - đ) Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; đối với khu vực quy hoạch đất trồng lúa, khu vực quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật này thì thể hiện chi tiết đến từng đơn vị hành chính cấp xã;
 - e) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.
3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm:
- a) Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
 - b) Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
 - c) Nhu cầu sử dụng đất trong năm kế hoạch của các ngành, lĩnh vực, của cấp huyện, cấp xã;
 - d) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.
4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm:
- a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước;
 - b) Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện, cấp xã trong năm kế hoạch;
 - c) Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã. Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh;
 - d) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật này trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

d) Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện; đối với khu vực quy hoạch chuyên mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật này thì thể hiện chi tiết đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

e) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

5. Đối với quận đã có quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm; trường hợp quy hoạch đô thị của quận không phù hợp với diện tích đã được phân bổ trong quy hoạch tỉnh thì phải điều chỉnh quy hoạch đô thị cho phù hợp với quy hoạch tỉnh.

Điều 41. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh bao gồm căn cứ theo quy định của pháp luật về quy hoạch và các căn cứ sau đây:

a) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội;

b) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thời kỳ trước;

c) Nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

d) Định mức sử dụng đất.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh;

b) Nhu cầu sử dụng đất 05 năm quốc phòng, an ninh;

c) Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh thời kỳ trước;

d) Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh thời kỳ trước;

b) Xác định khu vực, diện tích đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong thời kỳ kế hoạch 05 năm và cụ thể đến từng năm;

c) Xác định cụ thể vị trí, diện tích đất quốc phòng, đất an ninh bàn giao lại cho địa phương quản lý trong thời kỳ kế hoạch 05 năm;

d) Giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

Điều 42. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì giúp Chính phủ trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh, tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh, lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; cơ quan quản lý đất đai cấp huyện có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

3. Bộ Quốc phòng tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; Bộ Công an tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

4. Việc tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh, phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 43. Lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất

1. Việc lấy ý kiến đối với quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2. Việc lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

b) Việc lấy ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện bằng hình thức tổ chức hội nghị, lấy ý kiến trực tiếp và công khai thông tin về nội dung của quy hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện;

c) Nội dung lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện gồm các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, các dự án công trình thực hiện trong thời kỳ quy hoạch sử dụng đất;

d) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 30 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định tổ chức lấy ý kiến;

đ) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xây dựng báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của Nhân dân và hoàn thiện phương án quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Điều 44. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc thẩm định quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2. Thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được quy định như sau:

a) Thủ tướng Chính phủ thành lập Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thành lập Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Cơ quan quản lý đất đai ở trung ương có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định kế hoạch sử dụng đất;

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

3. Hội đồng thẩm định quy định tại khoản 2 Điều này có trách nhiệm thẩm định và gửi thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có thẩm quyền quy định tại Điều 42 của Luật này. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có trách nhiệm tiếp thu, giải trình theo nội dung thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Trong trường hợp cần thiết, Hội đồng thẩm định tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

4. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm:

a) Cơ sở pháp lý, cơ sở khoa học của việc lập quy hoạch sử dụng đất;

b) Mức độ phù hợp của phương án quy hoạch sử dụng đất với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh;

- c) Hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường;
- d) Tính khả thi của phương án quy hoạch sử dụng đất.

5. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

- a) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất;
- b) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội;
- c) Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất.

6. Kinh phí tổ chức thẩm định kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được xác định thành một mục riêng trong kinh phí lập kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất tương ứng.

Điều 45. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất:

a) Việc quyết định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

2. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất:

a) Quốc hội quyết định kế hoạch sử dụng đất quốc gia;

b) Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật này trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Điều 46. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Có sự điều chỉnh chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất;

b) Do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;

c) Có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương.

3. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là một phần của quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt.

Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các điều 42, 43, 44 và 48 của Luật này.

5. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó.

Điều 47. Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ quan chịu trách nhiệm chủ trì việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thuê tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Việc lựa chọn tư vấn lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

3. Chính phủ quy định điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 48. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc công bố công khai quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2. Toàn bộ nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố công khai theo quy định sau đây:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch sử dụng đất cấp huyện tại trụ sở cơ quan, trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện; công bố công khai nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã;

b) Việc công bố công khai được thực hiện chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Việc công khai được thực hiện trong suốt thời kỳ quy hoạch sử dụng đất.

3. Toàn bộ nội dung kế hoạch sử dụng đất sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt phải được công bố công khai theo quy định sau đây:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai kế hoạch sử dụng đất quốc gia tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm công bố công khai kế hoạch sử dụng đất cấp huyện tại trụ sở cơ quan, trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện và công bố công khai nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã;

b) Việc công bố công khai được thực hiện chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt;

c) Việc công khai được thực hiện trong suốt thời kỳ kế hoạch sử dụng đất.

Điều 49. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Chính phủ tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

3. Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia đã được Quốc hội quyết định.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn cấp xã.

6. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thực hiện kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

7. Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

8. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất.

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền theo quy định tại khoản 7 Điều này.

9. Khi kết thúc thời kỳ quy hoạch sử dụng đất mà các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết thì vẫn được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất thời kỳ tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

10. Chính phủ quy định chi tiết việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 50. Báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh và phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp; trước ngày 31 tháng 10 hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm sau đây:

a) Báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quy hoạch;

b) Tổng hợp kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của cả nước để báo cáo Chính phủ vào năm cuối của thời kỳ kế hoạch sử dụng đất.

Điều 51. Giải quyết phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019

1. Việc xử lý chuyển tiếp quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được quyết định, phê duyệt trước ngày 01 tháng 01 năm 2019 hoặc đã được lập, thẩm định trước ngày 01 tháng 01 năm 2019 mà chưa được quyết định hoặc phê duyệt được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2. Kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt trước ngày 01 tháng 01 năm 2019 thì được thực hiện hết thời kỳ kế hoạch sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 46 của Luật này.

3. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và kế hoạch sử dụng đất đã triển khai lập, điều chỉnh, thẩm định trước ngày 01 tháng 01 năm 2019 thì tiếp tục được lập, điều chỉnh, thẩm định, phê duyệt theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, nhưng phải được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2019.

(Xem tiếp Công báo số 279 + 280)