

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

**NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH
QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU
CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024**

Hà Nội, tháng 4/2024

Tính cấp thiết

Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5 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 51 nội dung được giao trong Luật, bảo đảm có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai.

Bố cục

I Những quy định chung (11 điều) - 7

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

III Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (13 điều) 5

**Gồm 10 Chương,
116 Điều**

IV Thu hồi đất, trưng dụng đất (15 điều) 7

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

Bố cục

**Gồm 10 Chương,
115 Điều**

VI Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (27 điều) - 7

VII Chế độ sử dụng đất (34 điều) - 17

VIII Theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; kiểm tra chuyên ngành đất đai (3 điều) 2

IX Giải quyết TCDD, 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 (3 điều)

Phạm vi điều chỉnh

Quy định chi tiết thi hành 51 nội dung được giao trong Luật, bao gồm: quy định chung, chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu, tổ chức bộ máy của VPDKĐĐ, tổ chức PTQĐ; QH, KHSĐĐ, thu hồi đất, trưng dụng đất; phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; giao đất, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất; chế độ sử dụng đất; theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; kiểm tra chuyên ngành đất đai; giải quyết TCĐĐ, 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.

Phạm vi điều chỉnh



Về BT, HT, TĐC khi Nhà nước thu hồi đất; giá đất; thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; quỹ phát triển đất; điều tra cơ bản đất đai, ĐK, CGCNQSĐĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; đất trồng lúa; xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo các Nghị định khác của Chính phủ.

Chương I. Những quy định chung

Gồm 11 điều, hướng dẫn 07 nội dung được Luật giao : khoản 6 Điều 3, khoản 2 Điều 10, Điều 16, điểm d khoản 1 và khoản 3 Điều 28, khoản 6 Điều 49

Nội dung:

Quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; quy định chi tiết phân loại đất, xác định loại đất, hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; quy định về nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; quy định việc nhận quyền sử dụng đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai và việc giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính.



➤ Quy định điều kiện của cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp

Là người đang có quyền sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất nông nghiệp mà đủ điều kiện được cấp GCN và không thuộc đối tượng được hưởng lương từ ngân sách nhà nước, hưởng lương hưu, hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội hàng tháng hoặc có hợp đồng lao động không xác định thời hạn.



➤ Nhóm đất NN (07)

1. Đất trồng cây hằng năm
2. Đất trồng cây lâu năm
3. Đất lâm nghiệp
4. Đất nuôi trồng thủy sản
5. Đất chăn nuôi tập trung
6. Đất làm muối
7. Đất nông nghiệp khác

PHÂN LOẠI ĐẤT

➤ Nhóm đất phi NN (11)

1. Đất ở
2. Đất xây dựng trụ sở cơ quan
3. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh
4. Đất xây dựng công trình sự nghiệp
5. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp
6. Đất sử dụng vào mục đích công cộng
7. Đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo
8. Đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng
9. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt
10. Đất có mặt nước chuyên dùng
11. Đất phi nông nghiệp khác



➤ **Nhóm đất chưa sử dụng**

1. Đất do Nhà nước thu hồi mà chưa giao, chưa cho thuê
2. Đất bằng chưa sử dụng
3. Đất đồi núi chưa sử dụng
4. Đất núi đá không có rừng cây



➤ **Xác định loại đất:**

1. Không có giấy tờ → theo hiện trạng
2. Giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất → theo loại đất tại Điều 9
3. Loại đất khác với hiện trạng:
 - Trước 15/10/93: theo hiện trạng
 - Sau 15/10/93: theo giấy tờ/theo hiện trạng

➤ **Hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số**

- Không còn đất ở thì được giao đất ở hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất khác sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn tiền sử dụng đất.

- Không còn đất nông nghiệp hoặc diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng không đủ 50% diện tích đất so với hạn mức giao đất nông nghiệp của địa phương thì được hỗ trợ đất nông nghiệp.

- Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát và lập danh sách báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ủy ban nhân dân cấp huyện lập phương án hỗ trợ đất đai; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định diện tích giao đất, cho thuê đất.

- Kinh phí thực hiện bố trí từ nguồn ngân sách địa phương và các nguồn vốn hợp pháp khác; trường hợp các địa phương không tự cân đối được ngân sách thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài chính để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

➤ **Điều kiện nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị QSDĐ của TCKT có vốn ĐTNN (39/43):**

1. Giá trị đó đã thành vốn của TCKT đang sử dụng đất được NN giao đất có thu tiền SDD hoặc được NN cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê



➤ 2. Khi chuyển nhượng thì phải xác định phần vốn là giá trị quyền sử dụng đất trong tổng giá trị vốn chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính

➤ **Việc nhận quyền sử dụng đất tại khu vực hạn chế tiếp cận (13/43):**

1. Quy định cụ thể về khu vực hạn chế tiếp cận đất đai
2. Trách nhiệm của các cơ quan trong việc có ý kiến đối với việc sử dụng đất tại khu vực này



➤ 3. Trình tự nhận chuyển nhượng dự án đầu tư, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn:

- - TCKT có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc VN có đơn gửi UBND cấp tỉnh
- UBND cấp tỉnh phải tổ chức lấy ý kiến bộ, ngành có liên quan (10 ngày); trả kết quả (10 ngày kể từ ngày nhận được VB của Bộ, ngành)

Chương II: Tổ chức dịch vụ công về đất đai

Gồm 02 điều, quy định chi tiết khoản 4 Điều 22

Văn phòng đăng ký đất đai

Là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở TNMT, có chức năng thực hiện đăng ký, cấp giấy chứng nhận, đo đạc, chỉnh lý, lập bản đồ địa chính, quản lý vận hành và khai thác hệ thống thông tin đất đai, cung cấp dịch vụ công về đất đai và hỗ trợ công tác quản lý nhà nước khác về đất đai. VPĐKĐĐ có thể có các chi nhánh đặt cấp huyện hoặc khu vực. VPĐKĐĐ và chi nhánh VPĐKĐĐ có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng và được mở tài khoản, hạch toán độc lập.

Trung tâm phát triển quỹ đất

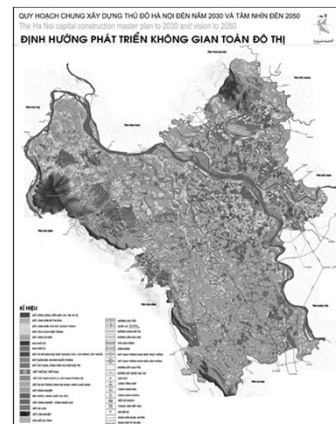
Trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất tại địa phương; thực hiện cung cấp dịch vụ về đất đai và hỗ trợ công tác quản lý nhà nước khác về đất đai trên địa bàn cấp tỉnh. Căn cứ yêu cầu thực tiễn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập thêm Trung tâm phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Chương III: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Gồm 13 điều, quy định chi tiết 05 nội dung Luật giao: Điều 65, khoản 2 Điều 74, khoản 9, 10 Điều 76, điểm c khoản 2 Điều 243 Luật Đất đai

Chương này quy định về:

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp,
- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh.
- Nguyên tắc, tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất; điều kiện của tổ chức hoạt động tư vấn lập quy hoạch kế hoạch sử dụng đất



Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

- i. Nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; các chỉ tiêu của quy hoạch sử dụng đất quốc gia gồm: đất trồng lúa; đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên; đất quốc phòng; đất an ninh;
- ii. Hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- iii. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- iv. Lấy ý kiến về kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- v. Tổ chức lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia



2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

□ Nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

- i. Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ cho cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;
- ii. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;
- iii. Hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- iv. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

□ Kế hoạch sử dụng đất đối với thành phố trực thuộc Trung ương

- i. Nội dung kế hoạch sử dụng đất của thành phố trực thuộc Trung ương đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- ii. Hồ sơ trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đối với thành phố trực thuộc Trung ương;
- iii. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất 05 năm của thành phố trực thuộc Trung ương.

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

□ **Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện:**

- i. Nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- ii. Lập bản đồ, xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch sử dụng đất cấp huyện vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;
- iii. Hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- iv. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.



□ **Kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện**

- i. Nội dung kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện;
- ii. Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện;
- iii. Hồ sơ trình phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện; Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện



4. Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh

- i. Nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh;
- ii. Hồ sơ trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh;
- iii. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh

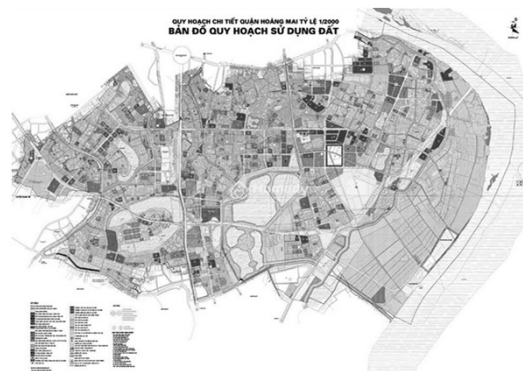


Nguyên tắc, tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất



- ❖ Bảo đảm nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, phù hợp với tiềm năng đất đai của địa phương; phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai;
- ❖ Bảo đảm phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia; phù hợp với điều kiện về đất đai, nguồn lực đầu tư, lao động và hạ tầng kỹ thuật của từng địa phương;
- ❖ Ưu tiên quỹ đất để thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia, dự án quan trọng, dự án kết nối liên vùng; các chương trình, dự án đã có kế hoạch bố trí vốn đầu tư công; quỹ đất cho các địa phương có khả năng thu hút vốn đầu tư tư nhân, đầu tư trực tiếp nước ngoài;

- ❖ Việc phân bổ chỉ trên cơ sở xem xét kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước, định hướng sử dụng đất cho giai đoạn tiếp theo.
- ❖ Quy định tiêu chí phân bổ các chỉ tiêu trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia cho các địa phương;
- ❖ Quy định tiêu chí phân bổ các chỉ tiêu trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cho quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- ❖ Điều kiện của tổ chức tư vấn; điều kiện của chuyên gia tư vấn; trách nhiệm của tổ chức tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp.



Chương IV: Thu hồi đất, trưng dụng đất

Gồm 15 điều quy định chi tiết 07 nội dung: Điều 81, Điều 82, Điều 84, Điều 87, Điều 88, Điều 89, Điều 90

Chương này quy định 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; THĐ do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; 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



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

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
- Trường hợp bất khả kháng áp dụng tại khoản 9 Điều 81 Luật Đất đai: Kế thừa 03 trường hợp bất khả kháng tại Đ15 NĐ43 + do cơ quan nhà nước chậm làm thủ tục
- Trình tự, thủ tục hu hồi đất do vi phạm pháp luật

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



Chương V: Phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất

Gồm 03 điều quy định chi tiết 02 nội dung Luật giao: Điều 113, khoản 3 Điều 115

1. Các trường hợp do Tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất

- Quản lý khai thác quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 113 Luật Đất đai
- Thực hiện dự án xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- Thực hiện dự án xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu dân cư nông thôn; để bố trí tái định cư; dự án bố trí đất ở cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật Đất đai.
- Thực hiện dự án bố trí đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật Đất đai.



2. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất

- ❖ Dự án xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất giao cho tổ chức phát triển quỹ đất trực thuộc thực hiện; việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất được thực hiện như dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- ❖ Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số thực hiện theo quy định của pháp luật về dự án đầu tư sử dụng vốn ngân sách nhà nước.



3. Quản lý, khai thác quỹ đất ngắn hạn



- ❖ Tổ chức phát triển quỹ đất được cho thuê diện tích đất và tài sản gắn liền với đất; Việc cho thuê phải lập hợp đồng; Người được thuê đất không phải thực hiện việc đăng ký đất đai, không được cấp Giấy chứng nhận; không được xây dựng các công trình kiên cố và phải cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình
- ❖ Thời hạn cho thuê *không quá 05 năm*,
- ❖ *Giá đất cho thuê* là giá thỏa thuận giữa các bên nhưng *không được thấp hơn 50%* giá đất của loại đất tương ứng trong *bảng giá đất* hằng năm.
- ❖ Tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất được tính vào doanh thu và hạch toán theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

Chương VI: Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Gồm 27 điều quy định chi tiết 07 nội dung Luật giao: khoản 7 Điều 116, khoản 1 Điều 122, khoản 8 Điều 124, Điều 125, Điều 126, Điều 127, khoản 2 Điều 223

- Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;
- Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;
- Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá QSDĐ, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có SDD; đấu giá QSDĐ; Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; SDD để thực hiện dự án phát triển KTXH thông qua thỏa thuận về nhận QSDĐ hoặc đang có QSDĐ



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
- Quy định về căn cứ điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và căn cứ giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư
- 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 do Nhà nước quản lý



2. Hướng dẫn 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
- Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền
- Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu 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. Quy định chi tiết 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 thông qua đấu giá
- Giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực
- Giao đất, cho thuê đất đối với đất đưa ra đấu giá nhưng không thành



4. Quy định chi tiết về 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
- Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất
- Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất
- Xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá
- Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất
- Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất
- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá
- Đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích

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, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp
- 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



Chương VII: Chế độ sử dụng đất

Gồm 33 điều, quy định chi tiết 17 nội dung Luật giao: Điều 172, Điều 181, Điều 190, Điều 192, Điều 193, Điều 194, Điều 197, Điều 200, Điều 201, Điều 202, Điều 203, Điều 204, Điều 208, Điều 210, Điều 216; Điều 218, Điều 219

Thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW, Luật Đất đai năm 2024 đã sửa đổi các nội dung liên quan đến chế độ sử dụng đất theo hướng mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển nhượng sử dụng đất nông nghiệp; sửa đổi, bổ sung các quy định về chế độ sử dụng đối với một số loại đất nhằm đáp ứng yêu cầu thực tiễn, tạo điều kiện cho việc phát huy nguồn lực đất đai; bổ sung chế độ sử dụng đối với một số loại đất để bảo đảm hành lang pháp lý cho việc sử dụng các loại đất này



1. Quy định chi tiết thời hạn sử dụng đất, đất do công ty nông, lâm nghiệp sử dụng

- ✓ Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất; xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết hạn sử dụng đất
- ✓ Trình tự, thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư
- ✓ Rà soát, xác định ranh giới, diện tích sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp
- ✓ Quy định chi tiết lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp
- ✓ Tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp

2. Quy định về quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển

- ✓ Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với khu vực biển được xác định để lấn biển
- ✓ Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư
- ✓ Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển
- ✓ Nghiệm thu hoàn thành lấn biển
- ✓ Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
- ✓ Cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

3. Quy định chi tiết tập trung, tích tụ đất nông nghiệp

4. Chế độ sử dụng đất quốc phòng, an ninh, bao gồm:

- ✓ Sử dụng đất quốc phòng, an ninh; Quản lý nhà nước đối với đất quốc phòng, an ninh
- ✓ Đối tượng sử dụng đất quốc phòng kết hợp kinh tế
- ✓ Nguyên tắc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với kinh tế
- ✓ Trách nhiệm của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với kinh tế
- ✓ Quyền, nghĩa vụ của đơn vị, doanh nghiệp được giao quản lý sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với kinh tế
- ✓ Các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với kinh tế không phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm
- ✓ Tiền sử dụng đất hằng năm
- ✓ Lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế
- ✓ Khoản thu và nội dung chi từ sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp
- ✓ Quản lý số tiền thu được từ việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp

5. Chế độ sử dụng đất, quy định chi tiết các nội dung sau:

- ✓ Đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung
- ✓ Đất xây dựng khu chung cư
- ✓ Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao
- ✓ Đất sử dụng cho khu kinh tế
- ✓ Đất sử dụng cho cảng hàng không, sân bay dân dụng
- ✓ Đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn
- ✓ Đất xây dựng công trình ngầm
- ✓ Đất sử dụng kết hợp đa mục đích
- ✓ Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để thực hiện dự án đầu tư

Chương VIII: Theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; kiểm tra chuyên ngành đất đai

Gồm 03 điều, quy định chi tiết 02 nội dung Luật giao: khoản 5 Điều 232, khoản 8 Điều 234

Nội dung gồm quy định chi tiết về việc theo dõi và đánh giá quản lý, sử dụng đất đai; cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý và sử dụng đất đai; kiểm tra chuyên ngành đất đai.



Chương IX: Giải quyết tranh chấp đất đai, 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

Gồm 05 Điều, quy định chi tiết 03 nội dung Luật giao: Điều 223, Điều 236 và Điều 240

Nội dung quy định chi tiết về: Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai; Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; Căn cứ để giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất; cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai và quy định Hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai.



Chương X: Điều khoản thi hành

Nội dung

Gồm 03 điều, quy định về hiệu lực thi hành; quy định chuyển tiếp và trách nhiệm của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp, người sử dụng đất



**TRÂN
TRỌNG
CẢM ƠN!**