BỘ TÀI CHÍNH

HỆ THỐNG VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI VỀ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ THUẾ NHÀ, ĐẤT

- Luật đất đai 2003 và văn bản chi tiết thi hành
- Thu tiền sử dụng đất
- Thuế nhà, đất
- Thuế sử dụng đất nông nghiệp
- Thuế chuyển quyền sử dụng đất
- Thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển quyền sử dụng đất
- Thu tiền thuê đất (đối tượng trong nước, ngoài nước)
- Lệ phí trước bạ nhà, đất
- Khung giá các loại đất
- Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất
- Miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
- Mua, bán và kinh doanh nhà ở

NHÀ XUẤT BẢN TÀI CHÍNH

BỘ TÀI CHÍNH

HỆ THỐNG VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI VỀ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ THUẾ NHÀ, ĐẤT

* Luật đất đai 2003 và văn bản chi tiết thi hành
* Thu tiền sử dụng đất
* Thuế nhà, đất
* Thuế sử dụng đất nông nghiệp
* Thuế chuyển quyền sử dụng đất
* Thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển quyền sử dụng đất
* Thu tiền thuê đất (đối tượng trong nước, ngoài nước)
* Lệ phí trước bạ nhà, đất
* Khung giá các loại đất
* Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất
* Miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
* Mua, bán và kinh doanh nhà ở

LỜI GIỚI THIỆU

Đất đai là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước. Để quản lý và sử dụng hiệu quả tài sản này, Quốc hội đã ban hành hàng loạt Luật và Pháp lệnh như Luật đất đai, Pháp lệnh thuế nhà đất, Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp, Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất, Luật thuế thu nhập doanh nghiệp (phần chuyển quyền sử dụng đất)...

Để cụ thể hoá Luật và Pháp lệnh nói trên, Chính phủ đã ban hành hàng loạt Nghị định về hướng dẫn thực hiện Luật đất đai; xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; thu tiền sử dụng đất; thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất; phương pháp xác định khung giá đất và khung giá các loại đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất; các loại thuế, lệ phí; miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và mua bán kinh doanh nhà ở.

Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính cũng đã ban hành hàng loạt Thông tư hướng dẫn các Nghị định nói trên.

Để Luật đất đai và các loại thuế liên quan thực sự đi vào cuộc sống, phát huy được vai trò tích cực đối với nền kinh tế - xã hội của đất nước đòi hỏi rất nhiều ở công tác tuyên truyền, phổ biến, giải thích pháp luật. Công việc này không chỉ là nhiệm vụ của một cấp, một ngành hay một cơ quan mà là nhiệm vụ của toàn xã hội. Pháp luật nói chung đặc biệt là pháp luật đất đai khi được tuyên truyền rộng rãi, giải thích sâu sát tới người dân sẽ là công cụ hữu hiệu để tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa, phát huy vai trò làm chủ của nhân dân trong việc quản lý đất đai.

Với mục đích trên, Nhà xuất bản Tài chính xuất bản cuốn sách **Hệ thống văn bản pháp luật mới về đất đai, nhà ở và thuế nhà, đất**

Nội dung cuốn sách bao gồm:

Phần I: Luật đất đai năm 2003 và văn bản chi tiết thi hành

Phần II: Về thu tiền sử dụng đất

Phần III: Về thuế nhà, đất

Phần IV: Về thuế sử dụng đất nông nghiệp

Phần V: Về thuế chuyển quyền sử dụng đất (hộ gia đình, cá nhân)

Phần VI: Thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển quyền sử dụng đất (đối với tổ chức)

Phần VII: Thu tiền thuê đất trong nước

Phần VIII: Thu tiền thuê đất đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam

Phần IX: Lệ phí trước bạ nhà, đất

Phần X: Về khung giá các loại đất

Phần XI: Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất

Phần XII: Về miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Phần XIII: Mua, bán kinh doanh nhà ở

Hy vọng cuốn sách sẽ đem đến cho bạn đọc những thông tin bổ ích và cần thiết. Tuy nhiên, trong quá trình biên soạn và hệ thống khó tránh khỏi những thiếu sót, Nhà xuất bản rất mong nhận được ý kiến đóng góp của bạn đọc.

Xin trân trọng giới thiệu cuốn sách cùng bạn đọc!

NHÀ XUẤT BẢN TÀI CHÍNH

MỤC LỤC

Phần I
LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2003 VÀ VĂN BẢN CHI TIẾT THI HÀNH

1 **Luật Đất đai năm 2003** 11

2 **Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ** về thi hành Luật Đất đai 87

3 **Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ** về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai 221

4 **Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường** ban hành Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 236

5 **Quyết định số 25/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường** về việc ban hành Kế hoạch về triển khai thi hành Luật Đất đai 255

6 **Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường** về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất 263

7 **Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường** về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính 345

8 **Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường** về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 486

9 **Chỉ thị số 05/2004/CT-TTg ngày 09 tháng 02 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ** về việc triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2003 722

10 **Chỉ thị số 28/2004/CT-TTg ngày 15 tháng 7 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ** về việc kiểm kê đất đai năm 2005 727

11 **Nghị định số 164/2004/NĐ-CP ngày 14 tháng 9 năm 2004 của Chính phủ** về kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất để bảo đảm thi hành án 731

12 **Công điện số 09/CĐ-BTNMT ngày 18 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường** gửi Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP 745

PHẦN II
VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

13 **Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ** quy định về thu tiền sử dụng đất 749

14 **Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính** hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất 760

PHẦN III
VỀ THUẾ NHÀ, ĐẤT

15 **Pháp lệnh thuế nhà đất năm 1992** 777

16 **Pháp lệnh sửa đổi bổ sung một số điều của pháp lệnh về thuế nhà đất năm 1994** 783

17 **Nghị định số 94-CP ngày 25/8/1994 của Chính phủ** quy định chi tiết thi hành pháp lệnh về thuế nhà, đất và pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của pháp lệnh về thuế nhà đất 784

18 **Thông tư số 83 TC/TCT ngày 07 tháng 10 năm 1994** hướng dẫn thi hành Nghị định số 94-CP ngày 25-8-1994 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành pháp lệnh về thuế nhà đất 788

19 **Thông tư số 71/2002/TT-BTC ngày 19 tháng 8 năm 2002 của Bộ Tài chính** về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 83TC/TCT ngày 07/10/1994 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 94/CP ngày 25/8/1994 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Pháp lệnh thuế nhà đất 805

PHẦN IV
VỀ THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

20 **Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp năm 1993** 809

21 **Nghị quyết số 15/2003/QH11 ngày 17 tháng 6 năm 2003 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam** về việc miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp 817

22 **Nghị định số 129/2003/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2003 của Chính phủ** Quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 15/2003/QH11 ngày 17 tháng 6 năm 2003 của Quốc hội Về miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp 819

23 **Thông tư số 112/2003/TT-BTC ngày 19 tháng 11 năm 2003 của Bộ Tài chính** hướng dẫn việc miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp từ năm 2003 đến năm 2010 theo Nghị định số 129/2003/NĐ-CP ngày 03/11/2003 của Chính phủ 821

PHẦN V
VỀ THUẾ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN)

24 **Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất năm 1994** 831

25 **Luật số 17/1999/QH10 của Quốc hội nước cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam** về sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thuế chuyển quyền sử dụng đất 837

26 **Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 6 năm 2000 của Chính phủ** Quy định chi tiết thi hành Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất 840

27 **Thông tư số 104/2000/TT-BTC ngày 23 tháng 10 năm 2000 của Bộ Tài chính** hướng dẫn thi hành Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 6 năm 2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất 847

PHẦN VI
THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP TỪ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (ĐỐI VỚI TỔ CHỨC)

28 **Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ** quy định chi tiết thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Đã được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 152/2004/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2004 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ)* (Trích) 863

29 **Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Bộ Tài chính** hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp *(Đã được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 88/2004/TT-BTC ngày 01 tháng 9 năm 2004 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính)* (Trích) 873

PHẦN VII
THU TIỀN THUÊ ĐẤT TRONG NƯỚC

30 **Quyết định số 1357 ngày 30 tháng 12 năm 1995 của Bộ Tài chính** về quy định khung giá cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước được nhà nước cho cho thuê đất 923

31 **Thông tư số 35/2001/TT-BTC ngày 25 tháng 5 năm 2001 Bộ Tài chính** hướng dẫn việc nộp tiền thuê đất, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước 930

PHẦN VIII
THU TIỀN THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC HÌNH THỨC ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

32 **Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Tài chính** về việc ban hành Bản quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam 959

PHẦN IX
LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ, ĐẤT

33 **Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 1999 của Chính phủ** về lệ phí trước bạ 979

34 **Thông tư số 28/2000/TT-BTC ngày 18 tháng 4 năm 2000 của Bộ Tài chính** hướng dẫn thực hiện Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ 986

PHẦN X
VỀ KHUNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

35 **Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ** về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất 1011

36 **Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài chính** hướng dẫn Nghị định số 188/2004//NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất 1025

PHẦN XI
VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

37 **Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ** về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất 1043

38 **Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính** hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất 1064

PHẦN XII
VỀ MIỄN, GIẢM THUẾ, TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT

39 **Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 02 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ** về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở 1081

40 **Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 03 tháng 02 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ** về việc hỗ trợ người hoạt động cách mạng từ trước cách mạng tháng tám năm 1945 cải thiện nhà ở 1085

41 **Thông tư số 98/2002/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2002 của Bộ Tài chính** về hướng dẫn thực hiện việc miễn thuế, giảm thuế cho các đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 8/7/1999 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật khuyến khích đầu tư trong nước (sửa đổi) số 03/1998/QH10 1089

PHẦN XIII
MUA, BÁN KINH DOANH NHÀ Ở

42 **Nghị định số 61-CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ** về mua bán và kinh doanh nhà ở 1111

Phần I

LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2003
VÀ VĂN BẢN CHI TIẾT THI HÀNH

LUẬT ĐẤT ĐAI
NĂM 2003

Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2001 của Quốc hội khoá X, kỳ họp thứ 10;

Luật này quy định về quản lý và sử dụng đất đai.

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về 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 độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng Luật này bao gồm:

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. Áp dụng pháp luật

1. Việc quản lý và sử dụng đất đai phải tuân theo quy định của Luật này. Trường hợp Luật này không quy định thì áp dụng các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc gia nhập có quy định khác với quy định của Luật này thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

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

1. *Nhà nước giao đất* là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

2. *Nhà nước cho thuê đất* là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng hợp đồng cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

3. *Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định* là việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho người đó.

4. *Nhận chuyển quyền sử dụng đất* là việc xác lập quyền sử dụng đất do được người khác chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới.

5. *Thu hồi đất* là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất đã giao cho tổ chức, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý theo quy định của Luật này.

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

7. *Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất* là việc Nhà nước giúp đỡ người bị thu hồi đất thông qua đào tạo nghề mới, bố trí việc làm mới, cấp kinh phí để di dời đến địa điểm mới.

8. *Hồ sơ địa giới hành chính* là hồ sơ phục vụ quản lý nhà nước đối với địa giới hành chính.

9. *Bản đồ địa giới hành chính* là bản đồ thể hiện các mốc địa giới hành chính và các yếu tố địa vật, địa hình có liên quan đến mốc địa giới hành chính.

10. *Bản đồ hành chính* là bản đồ thể hiện ranh giới các đơn vị hành chính kèm theo địa danh và một số yếu tố chính về tự nhiên, kinh tế, xã hội.

11. *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.

12. *Hồ sơ địa chính* là hồ sơ phục vụ quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất.

13. *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.

14. *Sổ địa chính* là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn để ghi người sử dụng đất và các thông tin về sử dụng đất của người đó.

15. *Sổ mục kê đất đai* là sổ được lập cho từng đơn vị xã, phường, thị trấn để ghi các thửa đất và các thông tin về thửa đất đó.

16. *Sổ theo dõi biến động đất đai* là sổ được lập để theo dõi các trường hợp có thay đổi trong sử dụng đất gồm thay đổi kích thước và hình dạng thửa đất, người sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

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

18. *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 quy hoạch.

19. *Đăng ký quyền sử dụng đất* là việc ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một thửa đất xác định vào hồ sơ địa chính nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

20. *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

21. *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.

22. *Kiểm kê đất đai* là việc Nhà nước 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.

23. *Giá quyền sử dụng đất* (sau đây gọi là giá đất) là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất.

24. *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.

25. *Tiền sử dụng đất* là số tiền mà người sử dụng đất phải trả trong trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định.

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

27. *Huỷ 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.

28. *Tổ chức sự nghiệp công* là tổ chức do các 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 do ngân sách nhà nước chi trả.

Điều 5. Sở hữu đất đai

1. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.

2. Nhà nước thực hiện quyền định đoạt đối với đất đai như sau:

a) Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua việc quyết định, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất (sau đây gọi chung là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất);

b) Quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất;

c) Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Định giá đất.

3. Nhà nước thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua các chính sách tài chính về đất đai như sau:

a) Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Thu thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;

c) Điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại.

4. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Điều 6. Quản lý nhà nước về đất đai

1. Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai.

2. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai bao gồm:

a) Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó;

b) Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính;

c) Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

d) Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

đ) Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

e) Đăng ký quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

g) Thống kê, kiểm kê đất đai;

h) Quản lý tài chính về đất đai;

i) Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản;

k) Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;

l) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai;

m) Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai;

n) Quản lý các hoạt động dịch vụ công về đất đai.

3. Nhà nước có chính sách đầu tư cho việc thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng hệ thống quản lý đất đai hiện đại, đủ năng lực, bảo đảm quản lý đất đai có hiệu lực và hiệu quả.

Điều 7. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý nhà nước về đất đai

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

2. Chính phủ quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh; thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước.

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

3. Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương.

4. Uỷ ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai và quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại Luật này.

Điều 8. Quyền hạn và trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận và công dân

Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận và công dân có quyền hạn và trách nhiệm giám sát việc quản lý và sử dụng đất đai, phối hợp với các cơ quan nhà nước trong việc bảo đảm thực hiện nghiêm các quy định của Nhà nước về quản lý và sử dụng đất đai.

Điều 9. Người sử dụng đất

Người sử dụng đất quy định trong Luật này bao gồm:

1. Các tổ chức trong nước bao gồm cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế - xã hội, tổ chức sự nghiệp công, đơn vị vũ trang nhân dân và các tổ chức khác theo quy định của Chính phủ (sau đây gọi chung là tổ chức) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất;

2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất;

3. Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc và các điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất;

4. Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hoặc giao đất;

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 được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất;

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư, hoạt động văn hoá, hoạt động khoa học thường xuyên hoặc về sống ổn định tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất, cho thuê đất, được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;

7. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo pháp luật về đầu tư được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất.

Điều 10. Những bảo đảm cho người sử dụng đất

1. Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

2. 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 hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

3. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối có đất để sản xuất; đồng thời có chính sách ưu đãi đầu tư, đào tạo nghề, phát triển ngành nghề, tạo việc làm cho lao động ở nông thôn phù hợp với quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và chuyển đổi cơ cấu kinh tế nông thôn theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá.

Điều 11. Nguyên tắc sử dụng đất

Việc sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

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 các quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 12. 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 và công nghệ vào các việc sau đây:

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

2. Khai hoang, phục hoá, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hoá vào sử dụng;

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

Điều 13. 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:

a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, 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 thuỷ sản;

g) Đất làm muối;

h) Đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ;

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

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

b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp;

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

d) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

đ) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thuỷ lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ;

e) Đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng;

g) Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;

h) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

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

k) Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ;

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

Điều 14. Căn cứ để xác định loại đất trên thực địa

Việc xác định loại đất trên thực địa theo các căn cứ sau đây:

1. Theo hiện trạng sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

2. Theo quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

3. Theo đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 15. Những hành vi bị nghiêm cấm

Nhà nước nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm đất đai; không sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích; vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố; huỷ hoại đất; không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi sử dụng các quyền của người sử dụng đất; không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của người sử dụng đất.

Nhà nước nghiêm cấm hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vượt quá quyền hạn hoặc thiếu trách nhiệm của người có thẩm quyền để làm trái các quy định về quản lý đất đai.

Chương II
QUYỀN CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI VÀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1
LẬP, QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ CÁC LOẠI BẢN ĐỒ VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 16. 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 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.

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

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

Điều 17. Hồ sơ địa giới hành chính

1. Hồ sơ địa giới hành chính bao gồm:

a) Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thành lập đơn vị hành chính hoặc điều chỉnh địa giới hành chính (nếu có);

b) Bản đồ địa giới hành chính;

c) Sơ đồ vị trí các mốc địa giới hành chính;

d) Bảng toạ độ các mốc địa giới hành chính, các điểm đặc trưng trên đường địa giới hành chính;

d) Bản mô tả tình hình chung về địa giới hành chính;

e) Biên bản xác nhận mô tả đường địa giới hành chính;

g) Phiếu thống kê về các yếu tố địa lý có liên quan đến địa giới hành chính;

h) Biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính;

i) Thống kê các tài liệu về địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp dưới.

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

3. Hồ sơ địa giới hành chính cấp dưới do Uỷ 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.

4. Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm quản lý mốc địa giới hành chính trên thực địa tại địa phương; trường hợp mốc địa giới hành chính bị xê dịch, hư hỏng phải kịp thời báo cáo Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Điều 18. 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 quy định như sau:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo 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) Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hành chính huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Điều 19. Bản đồ địa chính

1. Bản đồ địa chính là thành phần của hồ sơ địa chính phục vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ địa chính trong phạm vi cả nước.

3. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ địa chính ở địa phương.

4. Bản đồ địa chính được quản lý, lưu trữ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Điều 20. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất

1. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập năm năm một lần gắn với việc kiểm kê đất đai quy định tại Điều 53 của Luật này để phục vụ cho việc quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất được lập mười năm một lần gắn với kỳ quy hoạch sử dụng đất quy định tại Điều 24 của Luật này.

Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập trên bản đồ địa chính gọi là bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo việc khảo sát, đo đạc, lập và quản lý bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất trong phạm vi cả nước và tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

4. Uỷ ban nhân dân có trách nhiệm thực hiện việc kiểm kê đất đai ở địa phương nào thì tổ chức thực hiện việc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương đó.

Uỷ ban nhân dân có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất của địa phương nào thì tổ chức thực hiện việc lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất của địa phương đó.

Mục 2
QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 21. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

1. Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;

2. Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt;

3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới;

4. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả;

5. Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường;

6. Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh;

7. Dân chủ và công khai;

8. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của mỗi kỳ phải được quyết định, xét duyệt trong năm cuối của kỳ trước đó.

Điều 22. Căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

a) Chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước;

c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và nhu cầu của thị trường;

d) Hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất;

đ) Định mức sử dụng đất;

e) Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất;

g) Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước.

2. Căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm năm và hàng năm của Nhà nước;

c) Nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;

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

đ) Khả năng đầu tư thực hiện các dự án, công trình có sử dụng đất.

Điều 23. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất bao gồm:

a) Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và hiện trạng sử dụng đất; đánh giá tiềm năng đất đai;

b) Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch;

c) Xác định diện tích các loại đất phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;

d) Xác định diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các công trình, dự án;

đ) Xác định các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường;

e) Giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Nội dung kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

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

b) Kế hoạch thu hồi diện tích các loại đất để phân bổ cho nhu cầu xây dựng kết cấu hạ tầng; phát triển công nghiệp, dịch vụ; phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn; quốc phòng, an ninh;

c) Kế hoạch chuyển diện tích đất chuyên trồng lúa nước và đất có rừng sang sử dụng vào mục đích khác, chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong đất nông nghiệp;

d) Kế hoạch khai hoang mở rộng diện tích đất để sử dụng vào các mục đích;

đ) Cụ thể hoá kế hoạch sử dụng đất năm năm đến từng năm;

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

Điều 24. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Kỳ quy hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn là mười năm.

2. Kỳ kế hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn là năm năm.

Điều 25. Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước.

2. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

3. Uỷ ban nhân dân huyện thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thị trấn thuộc huyện.

Uỷ ban nhân dân huyện, quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, Uỷ ban nhân dân thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Uỷ ban nhân dân xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

5. Quy hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất (sau đây gọi là quy hoạch sử dụng đất chi tiết); trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, cơ quan tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch sử dụng đất phải lấy ý kiến đóng góp của nhân dân.

Kế hoạch sử dụng đất của xã, phường, thị trấn được lập chi tiết gắn với thửa đất (sau đây gọi là kế hoạch sử dụng đất chi tiết).

6. Uỷ ban nhân dân cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

7. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được trình đồng thời với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

Điều 26. Thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước do Chính phủ trình.

2. Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

4. Uỷ ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã quy định tại khoản 4 Điều 25 của Luật này.

Điều 27. Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chỉ được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Có sự điều chỉnh mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt 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 quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất của cấp mình;

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

2. 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.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là một phần của nội dung quy hoạch sử dụng đất. Nội dung điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất là một phần của nội dung kế hoạch sử dụng đất.

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

Điều 28. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Trong thời hạn không quá ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc xét duyệt, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công bố công khai theo quy định sau đây:

1. Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương tại trụ sở Uỷ ban nhân dân;

2. Cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương tại trụ sở cơ quan và trên các phương tiện thông tin đại chúng;

3. Việc công bố công khai tại trụ sở Uỷ ban nhân dân và cơ quan quản lý đất đai được thực hiện trong suốt thời gian của kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có hiệu lực.

Điều 29. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Chính phủ tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương cấp dưới trực tiếp.

Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn tổ chức, chỉ đạo thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; phát hiện, ngăn chặn các hành vi sử dụng đất trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.

2. Trường hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố có diện tích đất phải thu hồi mà Nhà nước chưa thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định trước khi công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; nếu người sử dụng đất không còn nhu cầu sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường hoặc hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

Nhà nước nghiêm cấm mọi hoạt động tự ý xây dựng, đầu tư bất động sản trong khu vực đất phải thu hồi để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình gắn liền với đất phải thu hồi mà làm thay đổi quy mô, cấp công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

3. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án, công trình hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau ba năm không được thực hiện theo kế hoạch thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc huỷ bỏ và công bố.

Điều 30. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trình Chính phủ xét duyệt.

2. Chính phủ quy định cụ thể việc lập, xét duyệt, điều chỉnh, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

Mục 3
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 31. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm:

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 32. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác

Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi có quyết định thu hồi đất đó.

Điều 33. Giao đất không thu tiền sử dụng đất

Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 70 của Luật này;

2. Tổ chức sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối;

3. Đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối hoặc sản xuất kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh;

4. Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo các dự án của Nhà nước;

5. Hợp tác xã nông nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở hợp tác xã, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối;

6. Người sử dụng đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp quy định tại Điều 88 của Luật này; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thuỷ lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

7. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 99 của Luật này.

Điều 34. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;

2. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

3. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;

5. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

6. Tổ chức kinh tế được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối;

7. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư.

Điều 35. Cho thuê đất

1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối;

b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 mà thời hạn sử dụng đất đã hết theo quy định tại khoản 2 Điều 67 của Luật này;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trừ diện tích đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất;

d) Hộ gia đình, cá nhân thuê đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

đ) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

e) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

g) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.

2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

a) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

b) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.

Điều 36. Chuyển mục đích sử dụng đất

Việc chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điều 13 của Luật này được thực hiện như sau:

1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:

a) Chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thuỷ sản;

b) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác;

c) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

d) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

đ) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

2. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng phải đăng ký với văn phòng của tổ chức có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) hoặc Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất;

3. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 68 của Luật này;

4. Khi chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

b) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi giá trị quyền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng tính theo giá đất do Nhà nước quy định tại thời điểm được phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

c) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi tiền sử dụng đất theo loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

d) Trả tiền thuê đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp người sử dụng đất lựa chọn hình thức thuê đất;

đ) Việc tính giá trị quyền sử dụng đất được áp dụng chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 37. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức; giao đất đối với cơ sở tôn giáo; giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; giao đất đối với cộng đồng dân cư.

3. Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

4. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này không được uỷ quyền.

Mục 4
THU HỒI ĐẤT

Điều 38. Các trường hợp thu hồi đất

Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

1. Nhà nước sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế;

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

3. Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;

4. Người sử dụng đất cố ý huỷ hoại đất;

5. Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;

6. Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:

a) Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

b) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;

7. Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;

8. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

9. Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;

10. Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;

11. Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liền;

12. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép.

Điều 39. Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng

1. Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc khi dự án đầu tư có nhu cầu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Trước khi thu hồi đất, chậm nhất là chín mươi ngày đối với đất nông nghiệp và một trăm tám mươi ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo cho người bị thu hồi đất biết lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư.

3. Sau khi có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, được công bố công khai, có hiệu lực thi hành, người bị thu hồi đất phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Trường hợp người bị thu hồi đất không chấp hành quyết định thu hồi đất thì Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất ra quyết định cưỡng chế. Người bị cưỡng chế thu hồi đất phải chấp hành quyết định cưỡng chế và có quyền khiếu nại.

Điều 40. Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế

1. Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong trường hợp đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án đầu tư lớn theo quy định của Chính phủ.

Việc thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật này.

2. Đối với dự án sản xuất, kinh doanh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất.

Điều 41. Việc thu hồi đất và quản lý quỹ đất đã thu hồi

1. Nhà nước quyết định thu hồi đất và giao đất cho tổ chức phát triển quỹ đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thành lập để thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và trực tiếp quản lý quỹ đất đã thu hồi đối với trường hợp sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư.

2. Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án đối với các trường hợp đã có dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

3. Cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất thực hiện việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật này thì đất đã thu hồi thuộc khu vực nông thôn được giao cho Uỷ ban nhân dân xã quản lý, thuộc khu vực đô thị và khu vực đã được quy hoạch để phát triển đô thị được giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý.

Điều 42. Bồi thường, tái định cư cho người có đất bị thu hồi

1. Nhà nước thu hồi đất của người sử dụng đất mà người bị thu hồi đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 của Luật này thì người bị thu hồi đất được bồi thường, trừ các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 và các điểm b, c, d, đ và g khoản 1 Điều 43 của Luật này.

2. Người bị thu hồi loại đất nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi.

3. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương lập và thực hiện các dự án tái định cư trước khi thu hồi đất để bồi thường bằng nhà ở, đất ở cho người bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở. Khu tái định cư được quy hoạch chung cho nhiều dự án trên cùng một địa bàn và phải có điều kiện phát triển bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

Trường hợp không có khu tái định cư thì người bị thu hồi đất được bồi thường bằng tiền và được ưu tiên mua hoặc thuê nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước đối với khu

vực đô thị; bồi thường bằng đất ở đối với khu vực nông thôn, trường hợp giá trị quyền sử dụng đất ở bị thu hồi lớn hơn đất ở được bồi thường thì người bị thu hồi đất được bồi thường bằng tiền đối với phần chênh lệch đó.

4. Trường hợp thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất mà không có đất để bồi thường cho việc tiếp tục sản xuất thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền, người bị thu hồi đất còn được Nhà nước hỗ trợ để ổn định đời sống, đào tạo chuyển đổi ngành nghề, bố trí việc làm mới.

5. Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi giá trị nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện trong giá trị được bồi thường, hỗ trợ.

6. Chính phủ quy định việc bồi thường, tái định cư cho người có đất bị thu hồi và việc hỗ trợ để thực hiện thu hồi đất.

Điều 43. Những trường hợp thu hồi đất mà không bồi thường

1. Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật này;

b) Đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thuỷ lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

c) Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng;

d) Đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

đ) Đất thuê của Nhà nước;

e) Trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 50 của Luật này;

g) Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất, người bị thu hồi đất không được bồi thường về tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất được tạo ra tại khu vực đất bị thu hồi sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được công bố mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

b) Tài sản gắn liền với đất được tạo ra trước khi có quyết định thu hồi đất mà trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại thời điểm xây dựng công trình đó;

c) Đất bị thu hồi thuộc các trường hợp quy định tại các khoản 4, 6, 7 và 10 Điều 38 của Luật này.

3. Người bị thu hồi đất quy định tại khoản 1 nhưng không thuộc khoản 2 Điều này được bồi thường thiệt hại về tài sản gắn liền với đất bị thu hồi.

4. Chính phủ quy định việc xử lý đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất trong trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật này.

Điều 44. Thẩm quyền thu hồi đất

1. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không được uỷ quyền.

Điều 45. Trưng dụng đất có thời hạn

1. Nhà nước trưng dụng đất có thời hạn trong trường hợp có nhu cầu khẩn cấp của chiến tranh, thiên tai hoặc trong tình trạng khẩn cấp khác.

Hết thời hạn trưng dụng đất hoặc đã thực hiện xong mục đích trưng dụng đất, Nhà nước trả lại đất và bồi thường thiệt hại cho người bị trưng dụng đất do việc trưng dụng đất gây ra.

2. Chính phủ quy định cụ thể về việc trưng dụng đất.

Mục 5
ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, LẬP VÀ QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

Điều 46. Đăng ký quyền sử dụng đất

Việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Người đang sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

2. Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này;

3. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất;

4. Người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đổi tên, chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi thời hạn sử dụng đất hoặc có thay đổi đường ranh giới thửa đất;

5. Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

Điều 47. Lập và quản lý hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính bao gồm:

a) Bản đồ địa chính;

b) Sổ địa chính;

c) Sổ mục kê đất đai;

d) Sổ theo dõi biến động đất đai.

2. Nội dung hồ sơ địa chính bao gồm các thông tin về thửa đất sau đây:

a) Số hiệu, kích thước, hình thể, diện tích, vị trí;

b) Người sử dụng thửa đất;

c) Nguồn gốc, mục đích, thời hạn sử dụng đất;

d) Giá đất, tài sản gắn liền với đất, nghĩa vụ tài chính về đất đai đã thực hiện và chưa thực hiện;

đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền và những hạn chế về quyền của người sử dụng đất;

e) Biến động trong quá trình sử dụng đất và các thông tin khác có liên quan.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, hướng dẫn việc lập, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính.

Điều 48. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho người sử dụng đất theo một mẫu thống nhất trong cả nước đối với mọi loại đất.

Trường hợp có tài sản gắn liền với đất thì tài sản đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chủ sở hữu tài sản phải đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất.

Trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ và chồng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

Trường hợp thửa đất có nhiều cá nhân, hộ gia đình, tổ chức cùng sử dụng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho từng cá nhân, từng hộ gia đình, từng tổ chức đồng quyền sử dụng.

Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của cộng đồng dân cư thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cộng đồng dân cư và trao cho người đại diện hợp pháp của cộng đồng dân cư đó.

Trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của cơ sở tôn giáo thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cơ sở tôn giáo và trao cho người có trách nhiệm cao nhất của cơ sở tôn giáo đó.

Chính phủ quy định cụ thể việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà chung cư, nhà tập thể.

4. Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị thì không phải đổi giấy chứng nhận đó sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này. Khi chuyển quyền sử dụng đất thì người nhận quyền sử dụng đất đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 49. Những trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp sau đây:

1. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;

2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

3. Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật này mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

4. Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ; tổ chức sử dụng đất là pháp nhân mới được hình thành do các bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

5. Người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

6. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất;

7. Người sử dụng đất quy định tại các điều 90, 91 và 92 của Luật này;

8. Người mua nhà ở gắn liền với đất ở;

9. Người được Nhà nước thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở.

Điều 50. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam Dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo, nay được Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

5. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh

chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

8. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có đơn đề nghị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp.

Điều 51. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất

1. Tổ chức đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả.

2. Phần diện tích đất mà tổ chức đang sử dụng nhưng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được giải quyết như sau:

a) Nhà nước thu hồi phần diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng không hiệu quả;

b) Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để quản lý; trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở thì phải bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất xét duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý.

3. Đối với tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức thuê đất thì cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Cơ sở tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động;

b) Có đề nghị bằng văn bản của tổ chức tôn giáo có cơ sở tôn giáo đó;

c) Có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất của cơ sở tôn giáo đó.

Điều 52. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

3. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được uỷ quyền cho cơ quan quản lý đất đai cùng cấp.

Chính phủ quy định điều kiện được uỷ quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 53. Thống kê, kiểm kê đất đai

1. Việc thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đơn vị thống kê, kiểm kê đất đai là xã, phường, thị trấn;

b) Việc thống kê đất đai được tiến hành một năm một lần;

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

2. Trách nhiệm thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai được quy định như sau:

a) Uỷ ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương;

b) Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, xã, phường, thị trấn báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương lên Uỷ ban nhân dân cấp trên trực tiếp; Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai lên Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Chính phủ kết quả thống kê đất đai hàng năm, kết quả kiểm kê đất đai năm năm của cả nước;

d) Chính phủ báo cáo Quốc hội kết quả kiểm kê đất đai năm năm đồng thời với kế hoạch sử dụng đất năm năm của cả nước.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định biểu mẫu và hướng dẫn phương pháp thống kê, kiểm kê đất đai.

Mục 6
TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ GIÁ ĐẤT

Điều 54. Nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai

1. Nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai bao gồm:

a) Tiền sử dụng đất trong các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê;

c) Thuế sử dụng đất;

d) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;

đ) Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai;

e) Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

g) Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

2. Chính phủ quy định việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.

Điều 55. Giá đất

Giá đất được hình thành trong các trường hợp sau đây:

1. Do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định giá theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 56 của Luật này;

2. Do đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất;

3. Do người sử dụng đất thoả thuận về giá đất với những người có liên quan khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 56. Giá đất do Nhà nước quy định

1. Việc định giá đất của Nhà nước phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường; khi có chênh lệch lớn so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường thì phải điều chỉnh cho phù hợp;

b) Các thửa đất liền kề nhau, có điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau;

c) Đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.

2. Chính phủ quy định phương pháp xác định giá đất; khung giá các loại đất cho từng vùng, theo từng thời gian; trường hợp phải điều chỉnh giá đất và việc xử lý chênh lệch giá đất liền kề giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Căn cứ vào nguyên tắc định giá đất quy định tại khoản 1 Điều này, phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất do Chính phủ quy định, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xây dựng giá đất cụ thể tại địa phương trình Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định.

4. Giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định được công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 hàng năm được sử dụng làm căn cứ để tính thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước.

Điều 57. Tư vấn giá đất

1. Tổ chức có đủ điều kiện, năng lực và được hoạt động dịch vụ về giá đất thì được tư vấn giá đất.

2. Việc xác định giá đất tư vấn phải tuân theo các nguyên tắc định giá đất, phương pháp xác định giá đất do Chính phủ quy định.

3. Giá đất tư vấn được sử dụng để tham khảo trong quản lý nhà nước về tài chính đất đai và trong hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất.

Điều 58. Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

d) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;

đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối;

e) Các trường hợp khác do Chính phủ quy định.

2. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án, xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ.

3. Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

4. Việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá, đấu thầu.

Điều 59. Giá trị quyền sử dụng đất trong tài sản của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và trong tài sản của doanh nghiệp nhà nước

1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được tính vào giá trị tài sản giao cho tổ chức đó; tổ chức được giao đất có trách nhiệm bảo toàn quỹ đất.

2. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì số tiền đó được ghi vào giá trị vốn của Nhà nước tại doanh nghiệp; doanh nghiệp có trách nhiệm bảo toàn quỹ đất.

3. Khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà doanh nghiệp cổ phần hoá lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải xác định lại giá trị quyền sử dụng đất đó sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường.

4. Chính phủ quy định cụ thể việc tính giá trị quyền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 60. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Người sử dụng đất mà Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư;

b) Sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh;

c) Thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

d) Nhà máy, xí nghiệp phải di dời theo quy hoạch;

đ) Sử dụng đất để xây dựng nhà chung cư cho công nhân của các khu công nghiệp, ký túc xá sinh viên, nhà ở cho người phải di dời do thiên tai;

e) Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

2. Chính phủ quy định cụ thể việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Mục 7
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 61. Đất được tham gia thị trường bất động sản

Đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm:

1. Đất mà Luật này cho phép người sử dụng đất có một trong các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

2. Đất thuê mà trên đó có tài sản được pháp luật cho phép tham gia vào thị trường bất động sản.

Điều 62. Điều kiện để đất tham gia thị trường bất động sản

Đất được tham gia thị trường bất động sản nếu người sử dụng đất đó có đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 106 của Luật này.

Đối với trường hợp đất mà Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư thì phải đầu tư vào đất theo đúng dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 63. Quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường bất động sản

Nhà nước quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường bất động sản bằng các biện pháp sau đây:

1. Tổ chức đăng ký hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất;

2. Tổ chức đăng ký hoạt động phát triển quỹ đất, đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản;

3. Tổ chức đăng ký hoạt động cung cấp dịch vụ hỗ trợ cho thị trường bất động sản;

4. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người tham gia giao dịch về quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản;

5. Thực hiện các biện pháp bình ổn giá đất, chống đầu cơ đất đai.

Mục 8
TỔ CHỨC CƠ QUAN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Điều 64. Cơ quan quản lý đất đai

1. Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được thành lập thống nhất từ Trung ương đến cơ sở.

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; huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Cơ quan quản lý đất đai cấp nào trực thuộc cơ quan hành chính nhà nước cấp đó.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương có văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan dịch vụ công thực hiện chức năng quản lý hồ sơ địa chính gốc, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính, phục vụ người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ.

Điều 65. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn

1. Xã, phường, thị trấn có cán bộ địa chính.

2. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc quản lý đất đai tại địa phương.

3. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn do Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh bổ nhiệm, miễn nhiệm.

Chương III
CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

Mục 1
THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 66. Đất sử dụng ổn định lâu dài

Người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài trong các trường hợp sau đây:

1. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;

2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 4 Điều 71 của Luật này;

3. Đất ở;

4. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp quy định tại Điều 88 của Luật này;

6. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

7. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng quy định tại Điều 99 của Luật này;

8. Đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;

9. Đất giao thông, thuỷ lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh;

10. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

Điều 67. Đất sử dụng có thời hạn

Người sử dụng đất được sử dụng đất có thời hạn trong các trường hợp sau đây:

1. Thời hạn giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 70 của Luật này là hai mươi năm; thời hạn giao đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 70 của Luật này là năm mươi năm.

Thời hạn cho thuê đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là không quá hai mươi năm; thời hạn cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng là không quá năm mươi năm.

Thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

2. Thời hạn sử dụng đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức do được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 bằng một phần hai thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này, sau đó phải chuyển sang thuê đất;

3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá năm mươi năm; đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế – xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là không quá bảy mươi năm.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

4. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này là không quá chín mươi chín năm.

Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước Việt Nam xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác nếu có nhu cầu sử dụng đất;

5. Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là không quá năm năm; trường hợp cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 thì thời hạn thuê đất được xác định theo hợp đồng thuê đất.

Điều 68. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Thời hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang sử dụng vào mục đích khác thì thời hạn được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối sang trồng rừng phòng hộ, trồng rừng đặc dụng thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài;

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê.

Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

d) Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất;

đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, khu công nghệ cao khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật này.

3. Tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì tổ chức kinh tế được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Điều 69. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất

1. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi chuyển quyền sử dụng đất.

2. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Mục 2
ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 70. Hạn mức giao đất nông nghiệp

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba héc ta đối với mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá mười héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá ba mươi héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba mươi héc ta đối với mỗi loại đất.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá năm héc ta.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm là không quá năm héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá hai mươi lăm héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì tổng hạn mức giao đất rừng sản xuất là không quá hai mươi lăm héc ta.

5. Hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

6. Chính phủ quy định cụ thể hạn mức giao đất đối với từng loại đất của từng vùng.

Điều 71. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng

1. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng bao gồm đất nông nghiệp được Nhà nước giao, cho thuê; do thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác; do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Việc sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân được quy định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn giao đất còn lại;

b) Đối với những địa phương chưa giao đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất lập phương án giao đất và đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất;

c) Đối với những địa phương mà Uỷ ban nhân dân các cấp đã hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân thương lượng điều chỉnh đất cho nhau trong quá trình thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến nay đã sử dụng ổn định thì được tiếp tục sử dụng;

d) Thời hạn sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 66 và Điều 67 của Luật này.

3. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do Chính phủ trình Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quyết định.

4. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng được quy định như sau:

a) Đất được Nhà nước giao cho cộng đồng dân cư sử dụng để bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán của các dân tộc thiểu số;

b) Cộng đồng dân cư được giao đất nông nghiệp có trách nhiệm bảo vệ diện tích đất được giao, được sử dụng đất kết hợp với mục đích sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thuỷ sản, không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

Điều 72. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích

1. Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thuỷ sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương.

Đất nông nghiệp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại hoặc tặng cho quyền sử dụng cho Nhà nước, đất khai hoang, đất nông nghiệp thu hồi là nguồn để hình thành hoặc bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Đối với những nơi đã để lại quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5% thì diện tích ngoài mức 5% được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

2. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn được sử dụng để xây dựng hoặc bồi thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản

xuất nông nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản và được sử dụng vào các mục đích khác theo quy định của Chính phủ.

Tiền thu được từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích phải nộp vào ngân sách nhà nước do Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý và chỉ được dùng cho nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn theo quy định của pháp luật.

3. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất quản lý sử dụng.

Điều 73. Đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng

1. Tổ chức kinh tế có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối thì được Nhà nước xem xét giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài có dự án đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án đầu tư.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài có dự án đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án đầu tư.

2. Doanh nghiệp nhà nước đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 phải chuyển sang thuê đất hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất.

3. Tổ chức được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối nhưng không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích hoặc sử dụng không có hiệu quả thì Nhà nước thu hồi đất để giao cho địa phương đưa vào sử dụng theo quy định của Luật này.

Điều 74. Đất chuyên trồng lúa nước

1. Nhà nước có chính sách bảo vệ đất chuyên trồng lúa nước, hạn chế chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp. Trường hợp cần thiết phải chuyển một phần diện tích đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích khác thì Nhà nước có biện pháp bổ sung diện tích đất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất chuyên trồng lúa nước.

Nhà nước có chính sách hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch chuyên trồng lúa nước có năng suất, chất lượng cao.

2. Người sử dụng đất chuyên trồng lúa nước có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thuỷ sản và vào mục đích phi nông nghiệp nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Điều 75. Đất rừng sản xuất

1. Đất rừng sản xuất được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất lâm nghiệp.

Đất rừng sản xuất được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất lâm nghiệp.

Đất rừng sản xuất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất lâm nghiệp.

2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất được sử dụng diện tích đất chưa có rừng để trồng rừng hoặc trồng cây lâu năm.

3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất rừng sản xuất được kết hợp kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

4. Đất rừng sản xuất tập trung ở những nơi xa khu dân cư không thể giao trực tiếp cho hộ gia đình, cá nhân thì được Nhà nước giao cho tổ chức để bảo vệ và phát triển rừng kết hợp với sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản.

Điều 76. Đất rừng phòng hộ

1. Đất rừng phòng hộ bao gồm:

a) Đất rừng phòng hộ đầu nguồn;

b) Đất rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay;

c) Đất rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển;

d) Đất rừng phòng hộ bảo vệ môi trường sinh thái.

2. Nhà nước giao đất rừng phòng hộ đầu nguồn cho tổ chức quản lý rừng phòng hộ để quản lý, bảo vệ và phát triển rừng.

3. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ giao khoán đất rừng phòng hộ đầu nguồn cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại đó để bảo vệ, phát triển rừng. Uỷ ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đó sử dụng.

4. Đất rừng phòng hộ mà chưa có tổ chức quản lý và đất quy hoạch trồng rừng phòng hộ được giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại chỗ có nhu cầu và khả năng để bảo vệ và phát triển rừng.

5. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng phòng hộ thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

6. Chính phủ quy định cụ thể việc giao, giao khoán đất rừng phòng hộ; quyền, nghĩa vụ và lợi ích của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao, được giao khoán đất rừng phòng hộ.

Điều 77. Đất rừng đặc dụng

1. Nhà nước giao đất rừng đặc dụng cho tổ chức quản lý rừng đặc dụng để quản lý, bảo vệ theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán ngắn hạn đất rừng đặc dụng trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt cho hộ gia đình, cá nhân chưa có điều kiện chuyển ra khỏi khu vực đó để bảo vệ rừng.

3. Tổ chức quản lý rừng đặc dụng giao khoán đất rừng đặc dụng thuộc phân khu phục hồi sinh thái cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống ổn định tại khu vực đó để bảo vệ và phát triển rừng.

4. Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về lâm nghiệp hoặc kết hợp quốc phòng, an ninh theo quy hoạch phát triển rừng của vùng đệm.

5. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng đặc dụng thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

6. Chính phủ quy định cụ thể việc giao khoán đất rừng đặc dụng; quyền, nghĩa vụ và lợi ích của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được giao khoán đất rừng đặc dụng; giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng; cho thuê đất rừng đặc dụng kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

Điều 78. Đất có mặt nước nội địa

Việc sử dụng đất có mặt nước nội địa để nuôi trồng thuỷ sản, sản xuất nông nghiệp được quy định như sau:

1. Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thuỷ sản, sản xuất nông nghiệp.

Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thuỷ sản, sản xuất nông nghiệp.

Ao, hồ, đầm được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thuỷ sản, sản xuất nông nghiệp;

2. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều xã, phường, thị trấn thì việc sử dụng do Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì việc sử dụng do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì việc sử dụng do Chính phủ quy định.

Điều 79. Đất có mặt nước ven biển

1. Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thuỷ sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối.

Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thuỷ sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối.

2. Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển để nuôi trồng thuỷ sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối theo quy định sau đây:

a) Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt;

b) Bảo vệ đất, làm tăng sự bồi tụ đất ven biển;

c) Bảo vệ hệ sinh thái, môi trường và cảnh quan;

d) Không cản trở việc bảo vệ an ninh quốc gia và giao thông trên biển.

Điều 80. Đất bãi bồi ven sông, ven biển

1. Đất bãi bồi ven sông, ven biển bao gồm đất bãi bồi ven sông, đất cù lao trên sông, đất bãi bồi ven biển và đất cù lao trên biển.

2. Đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa phận xã, phường, thị trấn nào thì do Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn đó quản lý.

Đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở do Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quản lý và bảo vệ theo quy định của Chính phủ.

3. Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối.

Đất bãi bồi ven sông, ven biển chưa sử dụng được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối.

Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối.

4. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn giao đất còn lại.

5. Nhà nước khuyến khích tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đầu tư đưa đất bãi bồi ven sông, ven biển vào sử dụng.

Điều 81. Đất làm muối

1. Đất làm muối được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sản xuất muối.

Đất làm muối được Nhà nước giao, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối.

Đất làm muối được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất muối.

2. Những vùng đất làm muối có năng suất, chất lượng cao phải được bảo vệ và ưu tiên cho việc sản xuất muối.

3. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng những vùng đất có khả năng làm muối để sản xuất muối phục vụ cho nhu cầu công nghiệp và đời sống.

Điều 82. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại

1. Nhà nước khuyến khích hình thức kinh tế trang trại của hộ gia đình, cá nhân nhằm khai thác có hiệu quả đất đai để phát triển sản xuất, mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối gắn với dịch vụ, chế biến và tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp.

2. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại bao gồm đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối quy định tại Điều 70 của Luật này; đất do Nhà nước cho thuê; đất do thuê, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho; đất do nhận khoán của tổ chức; đất do hộ gia đình, cá nhân góp.

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm kinh tế trang trại được chủ động chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất theo phương án sản xuất, kinh doanh đã được Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm kinh tế trang trại phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là không có tranh chấp thì được tiếp tục sử dụng theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn còn lại;

b) Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối thì phải chuyển sang thuê đất;

c) Trường hợp sử dụng đất do được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận khoán của tổ chức, do hộ gia đình, cá nhân góp vốn thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này.

5. Nghiêm cấm việc lợi dụng hình thức kinh tế trang trại để bao chiếm, tích tụ đất đai không vì mục đích sản xuất.

Mục 3
ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 83. Đất ở tại nông thôn

1. Đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương.

3. Việc phân bổ đất ở tại nông thôn trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, công trình sự nghiệp bảo đảm thuận tiện cho sản xuất, đời sống của nhân dân, vệ sinh môi trường và theo hướng hiện đại hoá nông thôn.

4. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất trong những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp; nghiêm cấm việc xây dựng nhà ở ven các trục đường giao thông trái với quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 84. Đất ở tại đô thị

1. Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Đất ở tại đô thị phải bố trí đồng bộ với đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, bảo đảm vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị hiện đại.

3. Nhà nước có quy hoạch sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại đô thị, có chính sách tạo điều kiện để những người sống ở đô thị có chỗ ở.

4. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất ở hoặc cho thuê đất ở tại đô thị trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất ở cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

b) Cho thuê đất ở thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê;

c) Cho thuê đất ở thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê theo quy định của Chính phủ.

5. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

6. Việc chuyển đất ở sang đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị và tuân thủ các quy định về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường đô thị.

Điều 85. Đất xây dựng khu chung cư

1. Đất khu chung cư bao gồm đất để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình trực tiếp phục vụ đời sống của những hộ trong nhà chung cư theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Việc quy hoạch đất xây dựng khu chung cư phải bảo đảm đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, bảo vệ môi trường.

3. Chính phủ quy định cụ thể về chế độ sử dụng đất khu chung cư.

Điều 86. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn

1. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị bao gồm đất chỉnh trang khu vực nội thành, nội thị hiện có; đất được quy hoạch để mở rộng đô thị hoặc phát triển đô thị mới.

Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn bao gồm đất chỉnh trang trong khu dân cư hiện có, đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích.

2. Việc sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức việc lập và giao cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài

thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư để chỉnh trang hoặc xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới. Đất cho các dự án này phải được phân bổ đồng bộ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho toàn khu vực, bao gồm đất sử dụng để xây dựng kết cấu hạ tầng, đất ở, đất xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh. Đất cho dự án chỉnh trang, xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn mới bao gồm đất để mở rộng, xây dựng đường và đất hai bên đường phù hợp với yêu cầu bảo đảm cảnh quan đô thị hiện đại.

4. Cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ thì việc tự nguyện góp quyền sử dụng đất, bồi thường hoặc hỗ trợ do cộng đồng dân cư và người sử dụng đất đó thoả thuận.

Điều 87. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao

1. Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó.

4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định như sau:

a) Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình;

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương;

c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật này.

Điều 88. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp

1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp bao gồm:

a) Đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công;

b) Đất xây dựng trụ sở của các tổ chức khác do Chính phủ quyết định, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này;

c) Đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học và công nghệ, ngoại giao của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công.

2. Việc sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

3. Người đứng đầu cơ quan, tổ chức được giao đất có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao, sử dụng đất đúng mục đích.

Nghiêm cấm việc sử dụng đất được giao để xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp vào mục đích khác.

Điều 89. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Đất cho các đơn vị đóng quân;

b) Đất làm căn cứ quân sự;

c) Đất làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;

d) Đất làm ga, cảng quân sự;

đ) Đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;

e) Đất làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;

g) Đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi huỷ vũ khí;

h) Đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân;

i) Đất làm nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân;

k) Đất làm trại giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

l) Đất xây dựng các công trình quốc phòng, an ninh khác do Chính phủ quy định.

2. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện việc quản lý nhà nước đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong phạm vi địa phương.

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phối hợp với Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh.

3. Đối với những khu vực nằm trong quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh nhưng chưa có nhu cầu sử dụng thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không được làm biến dạng địa hình tự nhiên.

Điều 90. Đất khu công nghiệp

1. Đất khu công nghiệp bao gồm đất để xây dựng cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất.

2. Việc sử dụng đất để xây dựng khu công nghiệp phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp phải bảo đảm đồng bộ với quy hoạch nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

3. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp thì nhà đầu tư không phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất của Nhà nước; nhận chuyển nhượng, thuê đất, thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp được lựa chọn hình thức thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài khác đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

5. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thì người nhận chuyển nhượng phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định.

6. Người thuê lại đất trong khu công nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê lại đất cho cả thời gian thuê lại hoặc trả trước tiền thuê lại đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê lại đất đã trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì tổ chức kinh tế có các quyền quy định tại Điều 110 của Luật này, hộ gia đình, cá nhân có các quyền quy định tại Điều 113 của Luật này.

Điều 91. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

1. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao theo quyết định thành lập của Thủ tướng Chính phủ bao gồm các loại đất có chế độ sử dụng khác nhau phục vụ sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao; nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ cao; đào tạo nhân lực công nghệ cao.

2. Ban quản lý khu công nghệ cao được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất một lần cho toàn khu công nghệ cao, được giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân; giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

Người sử dụng đất được Ban quản lý khu công nghệ cao giao lại đất trong khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này; người sử dụng đất được Ban quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất trong khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này.

3. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được lập chung cho toàn khu công nghệ cao.

4. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghệ cao và khuyến khích tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất vào mục đích phát triển khoa học và công nghệ.

5. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghệ cao thì người nhận chuyển nhượng phải tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định.

6. Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng đất trong khu công nghệ cao.

Điều 92. Đất sử dụng cho khu kinh tế

1. Đất sử dụng cho khu kinh tế bao gồm đất để xây dựng khu kinh tế mở, khu kinh tế cửa khẩu và các khu kinh tế khác được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Đất sử dụng cho khu kinh tế bao gồm các loại đất có chế độ sử dụng khác nhau trong khu vực riêng biệt nhằm khuyến khích đặc biệt cho các hoạt động đầu tư và xuất khẩu.

2. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất cho Ban quản lý khu kinh tế đối với diện tích đất đã thu hồi theo quy hoạch phát triển khu kinh tế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Ban quản lý khu kinh tế được giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; giao lại đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu kinh tế.

Người sử dụng đất được Ban quản lý khu kinh tế giao lại đất trong khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này; người sử dụng đất được Ban quản lý khu kinh tế cho thuê đất trong khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này.

3. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được lập chung cho toàn khu kinh tế.

4. Nhà nước khuyến khích đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu kinh tế và khuyến khích sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế.

5. Chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong khu kinh tế được áp dụng đối với từng loại đất theo quy định của Luật này.

6. Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng đất trong khu kinh tế.

Điều 93. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh

1. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh bao gồm đất để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp; xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho sản xuất, kinh doanh.

2. Việc sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất của Nhà nước; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này còn được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.

Tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được lựa chọn hình thức thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức, cá nhân nước ngoài khác.

Điều 94. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

1. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản bao gồm đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản.

2. Đất để thăm dò, khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép thực hiện dự án thăm dò, khai thác khoáng sản.

Đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 93 của Luật này.

3. Việc sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải tuân theo các quy định sau đây:

a) Có giấy phép hoạt động khoáng sản và quyết định cho thuê đất để thăm dò, khai thác khoáng sản hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và các biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh;

c) Sử dụng đất phù hợp với tiến độ thăm dò, khai thác khoáng sản; khi kết thúc việc thăm dò, khai thác khoáng sản, người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với trạng thái được quy định trong hợp đồng thuê đất;

d) Trường hợp thăm dò, khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt hoặc không ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt đất thì không phải thuê đất.

Điều 95. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm

1. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm bao gồm đất để khai thác nguyên liệu và đất để làm mặt bằng để chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

2. Đất để khai thác nguyên liệu được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được phép khai thác nguyên liệu để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép thực hiện dự án đầu tư khai thác nguyên liệu để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

Đất để làm mặt bằng sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 93 của Luật này.

3. Việc sử dụng đất để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm phải tuân theo các quy định sau đây:

a) Có quyết định cho thuê đất vào mục đích khai thác nguyên liệu hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất để chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống và ảnh hưởng xấu đến môi trường;

c) Khi kết thúc việc khai thác nguyên liệu, người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với trạng thái được quy định trong hợp đồng thuê đất.

Điều 96. Đất sử dụng vào mục đích công cộng

1. Việc sử dụng đất vào mục đích công cộng phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng đất vào mục đích phát triển văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao.

3. Đất để làm mặt bằng xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh có chế độ sử dụng đất như đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh quy định tại Điều 93 của Luật này.

Điều 97. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

1. Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn bao gồm đất xây dựng các hệ thống giao thông, thuỷ lợi, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát

nước, hệ thống xử lý chất thải, hệ thống dẫn điện, dẫn xăng dầu, dẫn khí, thông tin liên lạc và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình này.

2. Việc sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải bảo đảm kết hợp khai thác cả phần trên không và trong lòng đất, bố trí kết hợp các loại công trình trên cùng một khu đất nhằm tiết kiệm đất và phải tuân theo các quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan về bảo vệ an toàn công trình.

3. Người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình thì được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình.

Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục, nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình, chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình; trường hợp hành lang bảo vệ an toàn công trình bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có hành lang bảo vệ an toàn bị lấn, chiếm, sử dụng trái phép để xử lý.

5. Uỷ ban nhân dân các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; công bố mốc giới sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình; kịp thời xử lý những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép hành lang bảo vệ an toàn công trình.

Điều 98. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh

1. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ thì phải được quản lý nghiêm ngặt.

2. Trong trường hợp đặc biệt cần thiết phải sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh vào mục đích khác thì phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 99. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng

1. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng gồm đất thuộc chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.

2. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào chính sách tôn giáo của Nhà nước và quỹ đất của địa phương, quyết định diện tích đất giao cho cơ sở tôn giáo.

Điều 100. Đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ

1. Việc sử dụng đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Việc xây dựng, mở rộng các công trình của cộng đồng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 101. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa

1. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa phải quy hoạch thành khu tập trung, xa khu dân cư, thuận tiện cho việc chôn cất, thăm viếng, hợp vệ sinh và tiết kiệm đất.

2. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định mức đất và chế độ quản lý việc xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa.

Điều 102. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng

1. Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu đã xác định, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng được quản lý và sử dụng theo quy định sau đây:

a) Nhà nước giao cho tổ chức để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước chuyên dùng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng và khai thác thuỷ sản;

b) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để nuôi trồng thuỷ sản;

c) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thuỷ sản.

2. Việc khai thác, sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định; phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành, lĩnh vực có liên quan và các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm cản trở dòng chảy tự nhiên; không gây cản trở giao thông đường thuỷ.

Mục 4
ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

Điều 103. Quản lý đất chưa sử dụng

1. Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương và đăng ký vào hồ sơ địa chính.

2. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở.

Điều 104. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, Uỷ ban nhân dân các cấp có kế hoạch đầu tư, khai hoang, phục hoá, cải tạo đất để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận và đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

3. Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì ưu tiên giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

Chương IV
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 105. Quyền chung của người sử dụng đất

Người sử dụng đất có các quyền chung sau đây:

1. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;

3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp;

4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp;

5. Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình;

6. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

Điều 106. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Mục 4 Chương II của Luật này.

Điều 107. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

Người sử dụng đất có các nghĩa vụ chung sau đây:

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật;

2. Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất;

5. Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan;

6. Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất;

7. Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.

Điều 108. Quyền lựa chọn hình thức giao đất, thuê đất

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã thuê đất của Nhà nước để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, xây dựng

công trình công cộng có mục đích kinh doanh, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê thì được chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nếu có nhu cầu và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Mục 2
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 109. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng các công trình không bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước được quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục giao đất không thu tiền sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.

Điều 110. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;

b) Cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;

c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

d) Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn theo quy định của pháp luật;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109 của Luật này.

Điều 111. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

c) Bán tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Cho thuê lại đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

đ) Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế thuê lại đất trong khu công nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 112. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.

Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng đó có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109 của Luật này.

3. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp tiền sử dụng đất đã trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước mà tổ chức kinh tế sử dụng đất chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này;

b) Trường hợp tiền sử dụng đất đã trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước mà tổ chức kinh tế sử dụng đất chọn hình thức thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 111 của Luật này;

c) Trường hợp tiền sử dụng đất đã trả cho việc chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 109 của Luật này.

Mục 3
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 113. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

2. Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác;

3. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp chuyển nhượng có điều kiện theo quy định của Chính phủ;

4. Cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất;

5. Cá nhân có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử

dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

6. Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này;

7. Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh;

8. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

Điều 114. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê

1. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Bán, để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua, người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

c) Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất, kinh doanh;

d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 113 của Luật này.

3. Hộ gia đình, cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 115. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất

1. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất được quy định như sau:

a) Trường hợp chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113 của Luật này;

b) Trường hợp chọn hình thức thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 114 của Luật này.

Điều 116. Giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân trước đây đã cho cơ quan nhà nước mượn đất, nay có nhu cầu sử dụng thì gửi hồ sơ đến Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất cho mượn. Hồ sơ gồm có:

a) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này;

b) Giấy tờ cho mượn đất mà các bên đã ký kết tại thời điểm cho mượn đất;

c) Đơn yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất.

2. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, giải quyết. Trường hợp hồ sơ hợp lệ thì giải quyết theo các phương thức sau đây:

a) Trả lại quyền sử dụng đất đã mượn nếu đất đó chưa giao cho người khác sử dụng;

b) Bồi thường bằng tiền hoặc giao đất mới, chỗ ở mới nếu đất đó đã giao cho người khác sử dụng.

3. Chính phủ quy định cụ thể về việc giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân.

Điều 117. Quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất

1. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này.

2. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Mục 4
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 118. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

2. Xây dựng các công trình trên đất theo giấy phép của cơ quan nhà nước Việt Nam có thẩm quyền;

3. Sở hữu công trình do mình xây dựng trên đất thuê trong thời hạn thuê đất;

4. Ngoài các quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này còn được hưởng các quyền theo Điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập; được hưởng các quyền khác ghi trong hợp đồng thuê đất.

Điều 119. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; trường hợp người mua tài sản là tổ chức, cá nhân thì được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; trường hợp người mua tài sản là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm. Người được giao đất, thuê đất tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;

d) Cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất;

c) Cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất;

d) Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn thuê đất;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn thuê đất;

e) Trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì có quyền bán hoặc cho thuê nhà ở theo quy định của Chính phủ; người mua nhà ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Điều 120. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và có các quyền, nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Bán, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, đất thuê lại đối với trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm;

c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê, đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác liên doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài trong thời hạn thuê đất, thuê lại đất đối với trường hợp đã trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thời gian thuê lại.

Điều 121. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng sau đây thì được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam:

a) Người về đầu tư lâu dài có nhu cầu nhà ở trong thời gian đầu tư tại Việt Nam;

b) Người có công đóng góp với đất nước;

c) Những nhà hoạt động văn hoá, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước;

d) Người có nhu cầu về sống ổn định tại Việt Nam;

đ) Các đối tượng khác theo quy định của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Bán nhà ở gắn liền với đất ở cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này;

c) Thế chấp nhà ở gắn liền với đất ở tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

d) Để thừa kế nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này theo quy định của pháp luật về dân sự; trường hợp người thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này hoặc cá nhân nước ngoài thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

đ) Tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho nhà tình nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật này; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này.

Chương V
THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 122. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất

1. Việc nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất được quy định như sau:

a) Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài xin giao đất, thuê đất nộp hai bộ hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

Hộ gia đình, cá nhân xin giao đất, thuê đất nộp hai bộ hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất;

b) Hồ sơ xin giao đất, thuê đất gồm đơn xin giao đất, thuê đất; dự án đầu tư của tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có dự án đầu tư và bản sao giấy phép đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư có chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất đã được giải phóng mặt bằng được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất xin giao, xin thuê; xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và trao quyết định giao đất hoặc cho thuê đất cho người được giao đất, thuê đất;

b) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày người được giao đất, thuê đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất.

3. Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất chưa được giải phóng mặt bằng được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm hoàn thành việc giới thiệu địa điểm; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất xin giao, xin thuê; xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và trao quyết định giao đất hoặc cho thuê đất cho người được giao đất, thuê đất;

b) Căn cứ vào quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong việc giải phóng mặt bằng và người được giao đất, thuê đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được giao đất, thuê đất.

Điều 123. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp hồ sơ tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nộp hồ sơ tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2

và 5 Điều 50 của Luật này (nếu có), văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuyển hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện các thủ tục về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định mức nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; thông báo cho người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính; trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo lý do cho người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất biết.

3. Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nơi đã nộp hồ sơ để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 124. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép

1. Người có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá bảy ngày làm việc, kể từ ngày nhận được các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra tờ khai đăng ký, chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chỉnh lý và chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý đến nơi đã nhận hồ sơ để trả lại người đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 125. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép

1. Việc nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép được quy định như sau:

a) Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất;

b) Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất gồm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dự án đầu tư của tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Trong thời hạn không quá hai mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm thực hiện các thủ tục hành chính cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; xác định mức thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, thông báo cho người được chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo lý do cho người xin chuyển mục đích sử dụng đất biết.

3. Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày người được phép chuyển mục dích sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan tiếp nhận hồ sơ trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý cho người được phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 126. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

1. Việc nộp hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nộp tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân phải có chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp các bên chuyển đổi phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho các bên chuyển đổi thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, các bên chuyển đổi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Điều 127. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Trong thời hạn không quá mười lăm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, gửi hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp các bên chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho các bên chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, các bên tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Điều 128. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là cho thuê quyền sử dụng đất) được quy định như sau:

a) Hồ sơ cho thuê quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ cho thuê quyền sử dụng đất gồm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký cho thuê quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trả lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người cho thuê đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Điều 129. Trình tự, thủ tục đăng ký thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất gồm di chúc hoặc biên bản phân chia thừa kế hoặc bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Toà án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp người được nhận thừa kế là người duy nhất thì hồ sơ thừa kế gồm đơn đề nghị và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất gồm văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho hoặc quyết định của tổ chức tặng cho quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, chuyển hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp bên nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho bên nhận quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, người nhận quyền sử dụng đất nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nơi đã nộp hồ sơ.

Điều 130. Trình tự, thủ tục đăng ký, xoá đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ

1. Việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp bên thế chấp, bên được bảo lãnh là hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, bên thế chấp, bên được bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký thế chấp, bảo lãnh vào hồ

sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận bảo lãnh, bên nhận thế chấp.

2. Việc xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Sau khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, người đã thế chấp, đã được bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất gửi đơn xin xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh đến nơi đã đăng ký thế chấp, bảo lãnh;

b) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn xin xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra việc hoàn thành nghĩa vụ trả nợ của người xin xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh và thực hiện việc xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh trong hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp cần thu hồi hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền để làm thủ tục thu hồi hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Việc xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh để thu hồi nợ được quy định như sau:

a) Khi bên thế chấp, bên được bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng thì quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh được xử lý theo thoả thuận trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh; trường hợp không xử lý được theo thoả thuận đã ghi trong hợp đồng thì bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thế chấp, đã được bảo lãnh cho người khác để thu hồi nợ hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc khởi kiện tại Toà án nhân dân theo quy định của pháp luật;

b) Người nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được sử dụng đất theo mục đích đã xác định và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này trong thời hạn sử dụng đất còn lại; đối với đất ở thì người sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

Điều 131. Trình tự, thủ tục đăng ký, xoá đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt việc góp vốn

1. Việc đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hồ sơ đăng ký góp vốn gồm hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp bên góp vốn là hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá

nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, đối với trường hợp đủ điều kiện góp vốn thì thực hiện đăng ký góp vốn vào hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp việc góp vốn phát sinh pháp nhân mới thì gửi hồ sơ đăng ký góp vốn đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho pháp nhân mới đó.

2. Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

a) Hết thời hạn góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Một bên hoặc các bên đề nghị theo thoả thuận trong hợp đồng góp vốn; trường hợp liên doanh với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chấp thuận;

c) Bị thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 của Luật này;

d) Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc doanh nghiệp liên doanh bị tuyên bố phá sản, giải thể;

đ) Cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết; bị tuyên bố mất tích; bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự; bị cấm hoạt động trong lĩnh vực hợp tác kinh doanh mà hợp đồng góp vốn phải do cá nhân đó thực hiện;

e) Pháp nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị chấm dứt hoạt động mà hợp đồng góp vốn phải do pháp nhân đó thực hiện.

3. Việc xoá đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Người sử dụng đất chấm dứt góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này gửi đơn xin xoá đăng ký góp vốn đến nơi đã đăng ký góp vốn;

b) Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn xin xoá đăng ký góp vốn, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện việc xoá đăng ký góp vốn trong hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp cần thu hồi hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chấm dứt góp vốn thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục thu hồi hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Việc xử lý quyền sử dụng đất khi chấm dứt việc góp vốn được quy định như sau:

a) Trường hợp hết thời hạn góp vốn hoặc do thoả thuận của các bên về chấm dứt việc góp vốn thì bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại.

Trường hợp thời hạn sử dụng đất đã hết hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất không còn nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Nhà nước cho doanh nghiệp liên doanh tiếp tục thuê đất; nếu doanh nghiệp liên doanh chấm dứt hoạt động thì Nhà nước thu hồi đất đó;

b) Trường hợp chấm dứt việc góp vốn theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền do vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất đó;

c) Trường hợp doanh nghiệp liên doanh hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị phá sản thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo quyết định tuyên bố phá sản của Toà án nhân dân.

Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quyết định của Toà án nhân dân là tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quyết định của Toà án nhân dân là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được Nhà nước cho thuê đất và phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

Trường hợp không có người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất đó và tài sản đó;

d) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn chết thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được để thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự;

đ) Trường hợp cá nhân tham gia hợp đồng góp vốn bị tuyên bố mất tích, mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự;

e) Trường hợp doanh nghiệp liên doanh giải thể hoặc bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là tổ chức giải thể thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo thoả thuận giữa các bên phù hợp với quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Chương VI
THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1
THANH TRA ĐẤT ĐAI

Điều 132. Thanh tra đất đai

1. Thanh tra đất đai là thanh tra chuyên ngành về đất đai.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra đất đai trong cả nước.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra đất đai tại địa phương.

2. Nội dung thanh tra đất đai bao gồm:

a) Thanh tra việc quản lý nhà nước về đất đai của Uỷ ban nhân dân các cấp;

b) Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác.

3. Thanh tra đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý và sử dụng đất đai;

b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai.

4. Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của thanh tra chuyên ngành về đất đai.

Điều 133. Quyền hạn và trách nhiệm của đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai

1. Đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai khi tiến hành thanh tra có quyền hạn sau đây:

a) Yêu cầu cơ quan nhà nước, người sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan cung cấp tài liệu và giải trình những vấn đề cần thiết cho việc thanh tra;

b) Quyết định tạm thời đình chỉ việc sử dụng phần đất không đúng pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định đó, đồng thời báo cáo ngay với cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xử lý;

c) Xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

2. Đoàn thanh tra và thanh tra viên đất đai khi tiến hành thanh tra có trách nhiệm sau đây:

a) Xuất trình quyết định thanh tra, thẻ thanh tra viên với đối tượng thanh tra;

b) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ và trình tự, thủ tục thanh tra theo quy định của pháp luật;

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết luận, quyết định của mình;

d) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Điều 134. Quyền và nghĩa vụ của đối tượng thanh tra

1. Đối tượng thanh tra có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên thi hành công vụ giải thích rõ các yêu cầu về thanh tra;

b) Giải trình trong quá trình thanh tra, tham gia ý kiến về kết luận thanh tra; trường hợp không nhất trí với kết luận thanh tra, quyết định xử lý vi phạm pháp luật của thanh tra đất đai thì có quyền khiếu nại với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo;

c) Tố cáo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên vi phạm lợi ích hợp pháp của mình, của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

2. Đối tượng thanh tra có nghĩa vụ sau đây:

a) Không được cản trở, gây khó khăn cho đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên thực hiện nhiệm vụ;

b) Cung cấp tài liệu, giải trình các vấn đề cần thiết liên quan đến nội dung thanh tra đất đai; chấp hành các quyết định của đoàn thanh tra, thanh tra viên trong quá trình thanh tra và của cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau khi kết thúc thanh tra;

c) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Mục 2
GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 135. Hoà giải tranh chấp đất đai

1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hoà giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoà giải ở cơ sở.

2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hoà giải được thì gửi đơn đến Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp.

Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác để hoà giải tranh chấp đất đai.

Thời hạn hoà giải là ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nhận được đơn.

Kết quả hoà giải tranh chấp đất đai phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tranh chấp và xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất. Trường hợp kết quả hoà giải khác với hiện trạng sử dụng đất thì Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn chuyển kết quả hoà giải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định về quản lý đất đai.

Điều 136. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Tranh chấp đất đai đã được hoà giải tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn mà một bên hoặc các bên đương sự không nhất trí thì được giải quyết như sau:

1. Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Toà án nhân dân giải quyết;

2. Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này được giải quyết như sau:

a) Trường hợp Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết; quyết định của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng;

b) Trường hợp Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết lần đầu mà một bên hoặc các bên đương sự không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; quyết định của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là quyết định giải quyết cuối cùng.

Điều 137. Giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính

1. Tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới giữa các đơn vị hành chính do Uỷ ban nhân dân của các đơn vị đó cùng phối hợp giải quyết. Trường hợp không đạt được sự nhất trí 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 do 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 do Chính phủ quyết định.

2. 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 các tài liệu cần thiết và phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết các tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính.

Điều 138. Giải quyết khiếu nại về đất đai

1. Người sử dụng đất có quyền khiếu nại quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai.

2. Việc giải quyết khiếu nại được thực hiện như sau:

a) Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khởi kiện tại Toà án nhân dân hoặc tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Trong trường hợp khiếu nại đến Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì quyết định của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng;

b) Trường hợp khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai do Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khởi kiện tại Toà án nhân dân;

c) Thời hiệu khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai là ba mươi ngày, kể từ ngày nhận được quyết định hành chính hoặc biết được có hành vi hành chính đó. Trong thời hạn bốn mươi lăm ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý thì có quyền khiếu nại đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc khởi kiện tại Toà án nhân dân.

3. Việc giải quyết khiếu nại về đất đai quy định tại khoản 2 Điều này không bao gồm trường hợp khiếu nại về quyết định giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại khoản 2 Điều 136 của Luật này.

Điều 139. Giải quyết tố cáo về đất đai

1. Cá nhân có quyền tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai.

2. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Mục 3
XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 140. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai

Người nào lấn, chiếm đất đai, không sử dụng đất hoặc sử dụng không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, huỷ hoại đất, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, các thủ tục hành chính, các quyết định của Nhà nước trong quản lý đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép hoặc các hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai thì tuỳ theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng không phải chuyển sang thuê đất hoặc không phải trả tiền sử dụng đất mà để đất bị lấn, chiếm, thất thoát thì phải bồi thường và bị xử lý theo quy định của pháp luật đối với giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất bị lấn, chiếm, thất thoát.

Chính phủ quy định cụ thể các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và biện pháp xử lý hành chính.

Điều 141. Xử lý đối với người quản lý vi phạm pháp luật về đất đai

Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính

về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai; thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thì tuỳ theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 142. Xử lý vi phạm pháp luật về đất đai gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác

Người nào có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác, ngoài việc bị xử lý theo quy định tại Điều 140 và Điều 141 của Luật này còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

Điều 143. Trách nhiệm của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai

1. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các cấp có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa phương.

2. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm phát hiện và ngăn chặn kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện và áp dụng các biện pháp ngăn chặn kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

Điều 144. Xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính

1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục, thời hạn đối với việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau:

a) Đối với vi phạm của cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn;

b) Đối với những vi phạm của công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì gửi kiến nghị đến thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai cấp đó;

c) Đối với vi phạm của thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cùng cấp.

2. Trong thời hạn không quá mười lăm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo cho người có kiến nghị biết.

Chương VII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 145. Hiệu lực thi hành

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2004.

Luật này thay thế Luật Đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001.

Bãi bỏ Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam năm 1994.

Điều 146. Hướng dẫn thi hành

1. Chính phủ quy định về thời hạn hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất trong phạm vi cả nước. Trong thời hạn này, người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật này.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Đã ký: **Nguyễn Văn An**

NGHỊ ĐỊNH SỐ 181/2004/NĐ-CP
NGÀY 29 THÁNG 10 NĂM 2004 CỦA CHÍNH PHỦ
Về thi hành Luật Đất đai

CHÍNH PHỦ

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

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

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

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Nghị định này quy định việc thi hành Luật Đất đai đã được Quốc hội khoá XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003.

2. Việc quy định phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất; thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế; thanh tra đất đai; xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo quy định tại các nghị định khác của Chính phủ.

3. Đối tượng áp dụng của Nghị định này bao gồm:

a) 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;

b) Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai;

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

Điều 2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất

Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất được quy định như sau:

1. Người đứng đầu của tổ chức, tổ chức nước ngoài là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình.

2. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích; đất phi nông nghiệp

đã giao cho Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở Uỷ ban nhân dân và 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 các công trình công cộng khác của địa phương.

3. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đã giao cho cộng đồng dân cư.

4. Người đứng đầu cơ sở tôn giáo là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đã giao cho cơ sở tôn giáo.

5. Chủ hộ gia đình là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của hộ gia đình.

6. Cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của mình.

7. Người đại diện cho những người sử dụng đất mà có quyền sử dụng chung thửa đất là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đó.

Điều 3. 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 trước Nhà nước đối với việc quản lý đất trong các trường hợp sau:

a) Tổ chức được giao quản lý các công trình công cộng quy định tại khoản 3 Điều 91 của Nghị định này;

b) Tổ chức kinh tế được giao quản lý diện tích đất để thực hiện các dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) theo quy định tại khoản 1 Điều 87 của Nghị định này;

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

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

2. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất đã thu hồi thuộc khu vực nông thôn đối với trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.

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

4. Người đại diện của cộng đồng dân cư chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất lâm nghiệp được giao cho cộng đồng dân cư để bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của Luật bảo vệ và phát triển rừng.

Điều 4. Những bảo đảm cho người sử dụng đất

1. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất và không xem xét giải quyết khiếu nại về việc đòi lại đất mà Nhà nước đã giao cho người khác sử dụng theo các chính sách ruộng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trong các trường hợp sau:

a) Đất bị tịch thu, trưng thu, trưng mua khi thực hiện cải cách ruộng đất ở miền Bắc; chính sách xoá bỏ triệt để tàn tích chiếm hữu ruộng đất và các hình thức bóc lột thực dân, phong kiến ở miền Nam;

b) Đất đã hiến tặng cho Nhà nước, cho hợp tác xã và tổ chức khác, cho hộ gia đình, cá nhân;

c) Đất đã góp vào hợp tác xã nông nghiệp theo quy định của Điều lệ hợp tác xã nông nghiệp bậc cao;

d) Đất thổ cư mà Nhà nước đã giao cho người khác để làm đất ở; đất ở và đất vườn đã giao lại cho hợp tác xã để đi khai hoang; ruộng đất đã bị thu hồi để giao cho người khác hoặc điều chỉnh cho người khác khi giải quyết tranh chấp ruộng đất;

đ) Đất đã chia cho người khác khi hưởng ứng cuộc vận động san sẻ bớt một phần ruộng đất để chia cho người không có ruộng và thiếu ruộng tại miền Nam sau ngày giải phóng.

2. Việc giải quyết các trường hợp khiếu nại, tranh chấp về đất đai phải căn cứ vào pháp luật về đất đai tại thời điểm xảy ra các quan hệ đất đai dẫn đến khiếu nại, tranh chấp bao gồm các văn bản có liên quan đến đất đai sau đây:

a) Luật cải cách ruộng đất ban hành ngày 04 tháng 12 năm 1953 của nước Việt Nam dân chủ cộng hoà;

b) Thông tư số 73/TTg ngày 07 tháng 7 năm 1962 của Thủ tướng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc quản lý đất của tư nhân cho thuê, đất vắng chủ, đất bỏ hoang tại nội thành, nội thị;

c) Điều lệ hợp tác xã nông nghiệp bậc cao ban hành ngày 01 tháng 5 năm 1969;

d) Nghị quyết số 125-CP ngày 28 tháng 6 năm 1971 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc tăng cường công tác quản lý ruộng đất;

đ) Nghị định số 47-CP ngày 15 tháng 3 năm 1972 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà ban hành Điều lệ tạm thời về việc lựa chọn địa điểm công trình và quản lý đất xây dựng;

e) Nghị quyết số 28-CP ngày 16 tháng 12 năm 1973 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc di chuyển dân cư để giải phóng lòng sông;

g) Quyết định số 129-CP ngày 25 tháng 5 năm 1974 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc ban hành chính sách đối với các hợp tác xã mở rộng diện tích phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp ở trung du và miền núi;

h) Nghị định số 01/NĐ/75 ngày 05 tháng 3 năm 1975 của Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam về chính sách ruộng đất;

i) Chỉ thị số 235-CT/TW ngày 20 tháng 8 năm 1976 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng Lao động Việt Nam về việc thực hiện Nghị quyết của Bộ Chính trị về vấn đề ruộng đất ở miền Nam;

k) Quyết định số 188/CP ngày 25 tháng 9 năm 1976 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về chính sách xoá bỏ triệt để tàn tích chiếm hữu ruộng đất và các hình thức bóc lột thực dân, phong kiến ở miền Nam Việt Nam;

l) Quyết định số 318/CP ngày 14 tháng 12 năm 1978 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về xoá bỏ hình thức bóc lột tư bản chủ nghĩa về ruộng đất và xúc tiến điều chỉnh ruộng đất ở nông thôn miền Nam;

m) Quyết định số 201/CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước;

n) Luật Đất đai năm 1987 và Nghị định số 30/HĐBT ngày 23 tháng 3 năm 1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc thi hành Luật Đất đai năm 1987;

o) Quyết định số 13-HĐBT ngày 01 tháng 02 năm 1989 của Hội đồng Bộ trưởng nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về việc giải quyết một số vấn đề cấp bách về ruộng đất.

3. Việc giải quyết đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có công trình xây dựng trên đất do Nhà nước quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 được thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội và văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành Nghị quyết này.

Điều 5. Kinh phí cho công tác quản lý nhà nước về đất đai

1. Ngân sách nhà nước bảo đảm kinh phí cho hoạt động quản lý nhà nước về đất đai và đầu tư cho hoạt động sự nghiệp địa chính (bao gồm khảo sát, đo đạc, lập các loại bản đồ về đất đai; đánh giá phân hạng đất; lập, thẩm định, công bố và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thống kê, kiểm kê đất đai và các hoạt động sự nghiệp địa chính khác) theo quy định của pháp luật.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan có liên quan xây dựng chế độ, tiêu chuẩn, định mức kinh tế - kỹ thuật cho các hoạt động sự nghiệp địa chính để làm cơ sở cho việc bố trí và quản lý kinh phí.

3. Ngân sách trung ương bảo đảm nhiệm vụ chi cho công tác quản lý nhà nước về đất đai và sự nghiệp địa chính ở Trung ương. Ngân sách địa phương bảo đảm nhiệm vụ chi cho công tác quản lý nhà nước về đất đai và sự nghiệp địa chính ở địa phương theo quy định về phân cấp quản lý.

Điều 6. Phân loại đất

1. Loại đất, mục đích sử dụng đất của mỗi thửa đất được xác định theo một trong các căn cứ sau:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

c) Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Đất đang sử dụng ổn định phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

đ) Đối với trường hợp chưa có căn cứ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này thì căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất ổn định, Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác định loại đất, mục đích sử dụng đất.

2. Ngoài mục đích sử dụng đất chính đã được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất được sử dụng kết hợp vào các mục đích khác nhưng không làm ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chính và không trái với quy định của pháp luật về đất đai.

3. Đất đai được phân loại theo các nhóm như sau:

a) Nhóm đất nông nghiệp;

b) Nhóm đất phi nông nghiệp;

c) Nhóm đất chưa sử dụng.

4. Nhóm đất nông nghiệp được chia thành các phân nhóm sau:

a) Đất sản xuất nông nghiệp bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm.

Đất trồng cây hàng năm bao gồm đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác;

b) Đất lâm nghiệp bao gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;

c) Đất nuôi trồng thuỷ sản;

d) Đất làm muối;

đ) Đất nông nghiệp khác.

Đất nông nghiệp khác là đất tại nông thôn 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, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, thuỷ sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống;

xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

5. Nhóm đất phi nông nghiệp được chia thành các phân nhóm sau:

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

b) Đất chuyên dùng bao gồm đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng.

Đất sử dụng vào mục đích công cộng là đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, cảng đường thuỷ, bến phà, bến xe ô tô, bãi đỗ xe, ga đường sắt, cảng hàng không; hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thuỷ lợi, đê, đập; hệ thống đường dây tải điện, hệ thống mạng truyền thông, hệ thống dẫn xăng, dầu, khí; đất sử dụng làm nhà trẻ, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, khu an dưỡng, khu nuôi dưỡng người già và trẻ em có hoàn cảnh khó khăn, cơ sở tập luyện thể dục - thể thao, công trình văn hoá, điểm bưu diện - văn hoá xã, tượng đài, bia tưởng niệm, nhà tang lễ, câu lạc bộ, nhà hát, bảo tàng, triển lãm, rạp chiếu phim, rạp xiếc, cơ sở phục hồi chức năng cho người khuyết tật, cơ sở dạy nghề, cơ sở cai nghiện ma tuý, trại giáo dưỡng, trại phục hồi nhân phẩm; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ; đất để chất thải, bãi rác, khu xử lý chất thải;

c) Đất tôn giáo, tín ngưỡng bao gồm đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;

d) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

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

e) Đất phi nông nghiệp khác.

Đất phi nông nghiệp khác là đất có các công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bầy tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hoá nghệ thuật và các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh mà các công trình đó không gắn liền với đất ở; đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động; đất tại đô thị 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, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống, xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

6. Nhóm đất chưa sử dụng được chia thành các loại đất sau:

a) Đất bằng chưa sử dụng;

b) Đất đồi núi chưa sử dụng;

c) Núi đá không có rừng cây.

Điều 7. Xác định thửa đất

1. Thửa đất mà trên đó có một mục đích sử dụng đất được xác định trong các trường hợp sau:

a) Thửa đất có ranh giới xác định trong quá trình sử dụng đất;

b) Thửa đất có ranh giới được xác định khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất;

c) Thửa đất có ranh giới được xác định khi hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất (gọi là hợp thửa) hoặc tách một thửa đất thành nhiều thửa đất (gọi là tách thửa) do yêu cầu của quản lý hoặc yêu cầu của người sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

2. Thửa đất mà trên đó có nhiều mục đích sử dụng đất được xác định trong các trường hợp sau:

a) Trường hợp mà xác định được ranh giới phân chia giữa các mục đích sử dụng thì thửa đất được xác định theo từng mục đích sử dụng;

b) Trường hợp có mục đích sử dụng chính và các mục đích sử dụng phụ được sử dụng theo mùa vụ trong năm hoặc sử dụng đồng thời trên diện tích đất đó thì thửa đất được xác định như quy định tại khoản 1 Điều này và phải xác định mục đích sử dụng chính và mục đích sử dụng phụ, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 45 của Nghị định này.

Chương II
HỆ THỐNG TỔ CHỨC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VÀ DỊCH VỤ VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 8. Cơ quan quản lý đất đai

1. Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được thành lập thống nhất từ Trung ương đến cơ sở gắn với quản lý tài nguyên và môi trường, có bộ máy tổ chức cụ thể như sau:

a) Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở Trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Cơ quan quản lý đất đai ở tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Cơ quan quản lý đất đai ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh là Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2. Xã, phường, thị trấn có cán bộ địa chính.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Nội vụ hướng dẫn cụ thể về tổ chức bộ máy của Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường; hướng dẫn việc bổ nhiệm và miễn nhiệm cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; quy định nhiệm vụ và tiêu chuẩn của cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn.

4. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xây dựng tổ chức bộ máy quản lý đất đai tại địa phương và bố trí cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn bảo đảm hoàn thành nhiệm vụ.

Điều 9. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan dịch vụ công có chức năng tổ chức thực hiện đăng ký sử dụng đất và biến động về sử dụng đất, quản lý hồ sơ địa chính và giúp cơ quan tài nguyên và môi trường trong việc thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất đai.

2. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và thành lập các chi nhánh của Văn phòng tại các địa bàn cần thiết.

Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh căn cứ vào nhu cầu đăng ký quyền sử dụng đất trên địa bàn quyết định thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Bộ Nội vụ hướng dẫn về tổ chức và hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Điều 10. Tổ chức phát triển quỹ đất

1. Tổ chức phát triển quỹ đất hoạt động theo loại hình đơn vị sự nghiệp có thu hoặc doanh nghiệp nhà nước thực hiện nhiệm vụ công ích do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thành lập để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng trong trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực có quy hoạch phải thu hồi đất mà người sử dụng đất có nhu cầu chuyển đi nơi khác trước khi Nhà nước quyết định thu hồi đất; quản lý quỹ đất đã thu hồi và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất được giao quản lý.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Bộ Nội vụ hướng dẫn về tổ chức và hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất.

Điều 11. Tổ chức hoạt động dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai

1. Tổ chức sự nghiệp có thu, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều này thì được cấp phép hoạt động hoặc được đăng ký hoạt động dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai.

2. Các lĩnh vực hoạt động dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai bao gồm:

a) Tư vấn về giá đất;

b) Tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Dịch vụ về đo đạc và bản đồ địa chính;

d) Dịch vụ về thông tin đất đai.

3. Trách nhiệm quy định điều kiện và thủ tục cấp phép hoạt động, đăng ký hoạt động dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai như sau:

a) Bộ Tài chính quy định điều kiện và thủ tục cấp phép hoạt động, đăng ký hoạt động tư vấn về giá đất;

b) Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định điều kiện hoạt động, đăng ký hoạt động tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dịch vụ về thông tin đất đai; điều kiện và thủ tục cấp phép hoạt động, đăng ký hoạt động dịch vụ về đo đạc và bản đồ địa chính.

Chương III
QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 12. Nội dung quy hoạch sử dụng đất

1. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội trên địa bàn thực hiện quy hoạch.

2. Đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất trong kỳ quy hoạch trước theo các mục đích sử dụng gồm đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng; đất nuôi trồng thuỷ sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác; đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan và công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

3. Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ theo quy định sau:

a) Đối với đất đang sử dụng thì đánh giá sự phù hợp và không phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, khả năng áp dụng tiến bộ khoa học - công nghệ trong sử dụng đất;

b) Đối với đất chưa sử dụng thì đánh giá khả năng đưa vào sử dụng cho các mục đích.

4. Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt của kỳ quy hoạch trước.

5. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch và định hướng cho kỳ tiếp theo phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, của các ngành và các địa phương.

6. Xây dựng các phương án phân bổ diện tích các loại đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh trong kỳ quy hoạch được thực hiện như sau:

a) Khoanh định trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất các khu vực sử dụng đất nông nghiệp theo mục đích sử dụng đất, loại đất mà khi chuyển mục đích sử dụng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; các khu vực sử dụng đất phi nông nghiệp theo chức năng làm khu dân cư đô thị, khu dân cư nông thôn, khu hành chính, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dịch vụ, khu di tích lịch sử, văn hoá, danh lam, thắng cảnh, khu vực đất quốc phòng, an ninh và các công trình, dự án khác có quy mô sử dụng đất lớn; các khu vực đất chưa sử dụng.

Việc khoanh định được thực hiện đối với khu vực đất có diện tích thể hiện được lên bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

b) Xác định diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng; diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng sang mục đích khác, trong đó có diện tích đất dự kiến phải thu hồi để thực hiện các công trình, dự án.

7. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án phân bổ quỹ đất theo nội dung sau:

a) Phân tích hiệu quả kinh tế bao gồm việc dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư;

b) Phân tích ảnh hưởng xã hội bao gồm việc dự kiến số hộ dân phải di dời, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất;

c) Đánh giá tác động môi trường của việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới của phương án phân bổ quỹ đất.

8. Lựa chọn phương án phân bổ quỹ đất hợp lý căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường thực hiện ở khoản 7 Điều này.

9. Thể hiện phương án quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

10. Xác định các biện pháp sử dụng, bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường cần phải áp dụng đối với từng loại đất, phù hợp với địa bàn quy hoạch.

11. Xác định giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất phù hợp với đặc điểm của địa bàn quy hoạch.

Điều 13. Nội dung kế hoạch sử dụng đất

1. Đánh giá, phân tích kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước gồm:

a) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất;

b) Kết quả thực hiện các chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất;

c) Kết quả khai hoang mở rộng diện tích đất để sử dụng vào các mục đích;

d) Chất lượng việc thực hiện các chỉ tiêu trong kế hoạch sử dụng đất;

đ) Việc thực hiện các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và chi phí chỏ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

e) Nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

2. Lập kế hoạch thu hồi diện tích các loại đất để phân bổ cho nhu cầu xây dựng kết cấu hạ tầng; phát triển công nghiệp, dịch vụ; phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn; quốc phòng, an ninh; đối với các công trình, dự án đã có chủ đầu tư thì lập danh mục kèm theo quy mô sử dụng đất, địa điểm, dự kiến tiến độ thực hiện và tiến độ thu hồi đất.

3. Lập kế hoạch chuyển diện tích đất chuyên trồng lúa nước và đất có rừng sang sử dụng vào mục đích khác, xác định khu vực được chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong đất nông nghiệp theo các nội dung sau:

a) Xác định địa điểm, diện tích và tiến độ chuyển đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác;

b) Xác định khu vực đất được đăng ký chuyển đổi cơ cấu sử dụng các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp.

4. Lập kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích bao gồm việc xác định địa điểm, diện tích và tiến độ khai hoang đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.

5. Cụ thể hoá việc phân bổ diện tích các loại đất trong kế hoạch sử dụng đất đến từng năm.

6. Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

7. Xác định giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất bảo đảm thực hiện đúng tiến độ kế hoạch.

Điều 14. Nội dung quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn, khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết bao gồm các nội dung theo quy định tại Điều 12 của Nghị định này; phương án quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn phải được thể hiện trên bản đồ địa chính; trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt thì phải thể hiện trên bản đồ địa chính.

2. Kế hoạch sử dụng đất chi tiết bao gồm các nội dung theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này và gắn với thửa đất.

Điều 15. Trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Chính phủ tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước.

Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định nhu cầu sử dụng đất của Bộ, ngành, địa phương.

2. Bộ Quốc phòng tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng.

Bộ Quốc phòng có trách nhiệm phối hợp với Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác định nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng tại địa phương.

3. Bộ Công an tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích an ninh.

Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác định nhu cầu sử dụng đất vào mục đích an ninh tại địa phương.

4. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Uỷ ban nhân dân cùng cấp thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Sở, ban, ngành của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định nhu cầu sử dụng đất của ngành, địa phương.

5. Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Uỷ ban nhân dân cùng cấp thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Phòng, ban của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và Uỷ ban nhân dân phường, thị trấn, Uỷ ban nhân dân xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị có trách nhiệm phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định nhu cầu sử dụng đất của ngành, địa phương.

6. Uỷ ban nhân dân xã nơi không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã.

7. Ban quản lý khu công nghệ cao có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết cho toàn khu công nghệ cao.

8. Ban quản lý khu kinh tế có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đối với phần diện tích đất giao cho Ban quản lý khu

kinh tế được xác định trong quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại được thể hiện trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn.

9. Cơ quan, tổ chức có nhiệm vụ lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được thuê các tổ chức được phép hoạt động trong lĩnh vực lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm tư vấn trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

10. Không phải lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đối với huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đối với xã, phường, thị trấn nếu việc sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tiếp theo không có thay đổi; trường hợp có thay đổi mục đích sử dụng giữa các loại đất trong cùng một nhóm mà diện tích đất phải thay đổi mục đích sử dụng dưới mười phần trăm (10%) so với kỳ quy hoạch trước thì chỉ quyết định việc điều chỉnh phần diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng.

Quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao được lập một lần cho toàn khu; trường hợp có thay đổi nhu cầu sử dụng đất thì lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

Điều 16. Lập và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước

1. Quy hoạch sử dụng đất của cả nước được lập dựa vào các căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 22 của Luật Đất đai.

2. Trước khi kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mười tám (18) tháng, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm gửi văn bản đề xuất nhu cầu sử dụng đất của ngành và địa phương trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tiếp theo đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Trong thời gian năm (05) tháng kể từ khi nhận được nhu cầu sử dụng đất của các ngành và địa phương, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập quy hoạch sử dụng đất của cả nước theo quy định sau:

a) Thẩm tra nhu cầu sử dụng đất của các ngành và địa phương trong kỳ quy hoạch sử dụng đất tiếp theo;

b) Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho kỳ quy hoạch sử dụng đất tiếp theo bảo đảm cho việc thực hiện phương án chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước;

c) Gửi dự thảo báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất của cả nước đến các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ để lấy ý kiến.

4. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận được dự thảo báo cáo, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5. Trong thời hạn không quá hai (02) tháng kể từ ngày nhận được ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp ý kiến, hoàn chỉnh báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất của cả nước để trình Chính phủ.

6. Hồ sơ quy hoạch sử dụng đất của cả nước gồm có:

a) Tờ trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ về quy hoạch sử dụng đất của cả nước;

b) Báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất của cả nước;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

7. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước được thực hiện trong trường hợp có sự điều chỉnh quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, điều chỉnh mục tiêu chương trình, dự án phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc trong trường hợp do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước để trình Chính phủ. Khi lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, Bộ Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến góp ý của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có liên quan đến loại đất phải điều chỉnh. Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước gồm có:

a) Tờ trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước;

b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước;

c) Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

Điều 17. Lập và điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước

1. Kế hoạch sử dụng đất của cả nước được lập dựa vào các căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 22 của Luật Đất đai.

2. Việc lập kế hoạch sử dụng đất của cả nước đối với năm (05) năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng đất (gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu) được thực hiện đồng thời với việc lập quy hoạch sử dụng đất của cả nước quy định tại Điều 16 của Nghị định này. Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu được lập chung với hồ sơ quy hoạch sử dụng đất. Nội dung kế hoạch sử dụng đất là tiến độ triển khai nội dung quy hoạch sử dụng đất cho năm (05) năm đầu của kỳ quy hoạch và cụ thể hoá đến từng năm bảo đảm cho việc thực hiện phương án kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước.

3. Việc lập kế hoạch sử dụng đất của cả nước năm (05) năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất (gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối) được quy định như sau:

a) Trước khi bắt đầu kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối mười hai (12) tháng, Bộ Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất của cả nước và quy định tại

khoản 1 Điều này để xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối bảo đảm cho việc thực hiện phương án kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước và xây dựng dự thảo báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất; gửi dự thảo báo cáo thuyết minh đến các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ để lấy ý kiến;

b) Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận được dự thảo báo cáo, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá hai (02) tháng kể từ ngày nhận được ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp ý kiến, hoàn chỉnh báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất để trình Chính phủ.

4. Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối bao gồm:

a) Tờ trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ về kế hoạch sử dụng đất của cả nước;

b) Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất của cả nước;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước.

5. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước được thực hiện trong trường hợp có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước, điều chỉnh quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước để trình Chính phủ. Khi lập hồ sơ điều chỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến góp ý của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có liên quan đến loại đất phải điều chỉnh. Hồ sơ điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước bao gồm:

a) Tờ trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ về việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước;

b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước.

Điều 18. Tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn quy định tại khoản 5 Điều 25 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết phải được giới thiệu đến từng tổ dân phố, thôn, xóm, buôn, ấp, làng, bản, phum, sóc và các điểm dân cư khác; đồng thời phải được niêm yết công khai tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) Tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp trực tiếp của nhân dân hoặc ý kiến đóng góp thông qua đại diện của điểm dân cư, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức

đoàn thể ở địa phương; lấy ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Thời hạn lấy ý kiến đóng góp của nhân dân quy định tại khoản 1 Điều này là ba mươi (30) ngày.

3. Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn có trách nhiệm tổng hợp, tiếp thu ý kiến đóng góp của nhân dân để hoàn chỉnh dự thảo quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

Điều 19. Xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được lập thành mười lăm (15) bộ nộp tại Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trình Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến các Bộ, cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các Bộ, cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn chỉnh hồ sơ và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; gửi năm (5) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại điểm b khoản này, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Chính phủ xét duyệt.

Điều 20. Xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn chỉnh hồ sơ và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; gửi ba (3) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại điểm b khoản này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

Điều 21. Xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ, Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; gửi bốn (04) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại điểm b khoản này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

3. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được trình đồng thời với hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quy định tại Điều 20 của Nghị định này hoặc được trình muộn hơn nhưng phải được xét duyệt trong năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất trước đó.

Điều 22. Xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lập thành mười (10) bộ nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Uỷ ban nhân dân xã trình Uỷ ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Uỷ ban nhân dân xã để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ, Uỷ ban nhân dân xã trình Hội đồng nhân dân xã thông qua quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; gửi ba (03) bộ hồ sơ đã được Hội đồng nhân dân xã thông qua kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại điểm b khoản này, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Uỷ ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt.

Điều 23. Xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với trường hợp xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến góp ý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ, Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế gửi bốn (04) bộ hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã được hoàn chỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

Điều 24. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được quy định như sau:

a) Kỳ quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh là mười (10) năm phù hợp với kỳ quy hoạch sử dụng đất của địa phương và của cả nước;

b) Kỳ kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh là năm (05) năm phù hợp với kỳ kế hoạch sử dụng đất của địa phương và của cả nước.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;

b) Xác định nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trong kỳ quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước;

c) Xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh giao lại cho địa phương để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội;

d) Các giải pháp để tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

3. Nội dung kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh của kỳ kế hoạch trước đó;

b) Xác định vị trí, diện tích đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trong kế hoạch năm (05) năm và cụ thể hoá đến từng năm;

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

d) Các giải pháp để tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất vào mục dích quốc phòng, an ninh.

Điều 25. Xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được lập thành mười lăm (15) bộ nộp tại Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;

b) Ý kiến bằng văn bản của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh tại địa phương;

c) Báo cáo thuyết minh tổng hợp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

2. Trình tự xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đến các Bộ, ngành có liên quan để lấy ý kiến.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, các Bộ, ngành có trách nhiệm gửi ý kiến góp ý bằng văn bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ ý kiến góp ý, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi ý kiến thẩm định đến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để hoàn chỉnh hồ sơ;

b) Sau khi hoàn chỉnh hồ sơ, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an gửi năm (05) bộ hồ sơ đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã được hoàn chỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Chính phủ xét duyệt.

Điều 26. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết

1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:

a) Bổ sung, điều chỉnh hoặc huỷ bỏ các công trình, dự án trong kỳ quy hoạch, kế hoạch;

b) Thay đổi cơ cấu các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp; thay đổi vị trí, diện tích các khu đất đã khoanh định theo chức năng trong nhóm đất phi nông nghiệp; thay đổi chỉ tiêu đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng;

c) Thay đổi tiến độ thực hiện kế hoạch nhanh hơn hoặc chậm hơn từ ba (03) năm trở lên so với kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt;

d) Giải pháp tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được thực hiện trong trường hợp có sự điều chỉnh quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, điều chỉnh mục tiêu chương trình, dự án phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị mà sự điều chỉnh đó làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc trong trường hợp do tác động của thiên tai, chiến tranh làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất.

3. Hồ sơ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được lập thành mười lăm (15) bộ nộp tại Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và của phường, thị trấn, xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lập thành mười (10) bộ nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Uỷ ban nhân dân cấp lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của khu vực cần điều chỉnh đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

4. Hồ sơ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được lập thành mười (10) bộ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

b) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

c) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết khu vực cần điều chỉnh đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

5. Hồ sơ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được lập thành mười lăm (15) bộ nộp tại Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Chính phủ xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;

b) Ý kiến bằng văn bản của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về điều chỉnh nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh tại địa phương;

c) Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

6. Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết thực hiện như sau:

a) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này;

b) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 20 của Nghị định này;

c) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 21 của Nghị định này;

d) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này;

đ) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 23 của Nghị định này;

e) Trình tự xét duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều 25 của Nghị định này;

g) Việc lấy ý kiến khi thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết chỉ thực hiện đối với các cơ quan có liên quan đến diện tích các loại đất phải điều chỉnh.

Điều 27. Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước đã được Quốc hội quyết định tại trụ sở cơ quan Bộ trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đăng Công báo; công bố trên mạng thông tin quản lý nhà nước của Chính phủ và trích đăng trên một báo hàng ngày của Trung ương.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được xét duyệt tại trụ sở cơ quan mình trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công bố trên mạng thông tin quản lý nhà nước của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và trích đăng trên báo của địa phương.

3. Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết và các dự án, công trình đầu tư đã được xét duyệt tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu về quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt tại trụ sở Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công bố trên trang thông tin điện tử của khu công nghệ cao, khu kinh tế và trích đăng trên một báo ngành và một báo địa phương nơi có quy hoạch đó.

5. Toàn bộ tài liệu về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt phải được công bố công khai như việc công bố quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

6. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh được quản lý theo chế độ mật.

Điều 28. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất phải theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm phát hiện và xử lý kịp thời các trường hợp vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

2. Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm theo dõi việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương. Khi phát hiện những trường hợp sử

dụng đất không đúng quy hoạch, kế hoạch đã được công bố thì xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý.

Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm chính về việc không ngăn chặn, không xử lý kịp thời, để xảy ra trường hợp sử dụng đất không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt tại địa phương.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương; phát hiện và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp phát hiện vi phạm về thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản gửi Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để xem xét xử lý.

Trường hợp phát hiện nhu cầu thực tế cần điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì báo cáo Uỷ ban nhân dân cùng cấp về nhu cầu đó.

4. Hàng năm, Uỷ ban nhân dân các cấp có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của địa phương đến ngày 31 tháng 12; thời hạn nộp báo cáo được quy định như sau:

a) Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn báo cáo Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trước ngày 15 tháng 01 năm sau;

b) Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh báo cáo Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trước ngày 31 tháng 01 năm sau;

c) Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 02 năm sau.

5. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an có trách nhiệm chỉ đạo việc thực hiện và kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn cả nước.

Hàng năm, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm báo cáo Chính phủ về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đến ngày 31 tháng 12 đồng thời gửi một (01) bản đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp; thời hạn nộp báo cáo là trước ngày 31 tháng 01 năm sau.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cả nước để báo cáo Chính phủ; thời hạn nộp báo cáo là trước ngày 15 tháng 3 năm sau.

7. Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với năm cuối của kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ kế hoạch sử dụng đất.

Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất thì phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kế

hoạch sử dụng đất kỳ cuối và báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Điều 29. Xử lý đối với diện tích đất đã được xác định phải thu hồi hoặc phải chuyển mục đích sử dụng trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà sau ba (03) năm không được thực hiện

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phép điều chỉnh vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ này hoặc kỳ tiếp theo đối với diện tích đất đã được xác định phải thu hồi hoặc phải chuyển mục đích sử dụng trong kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà sau ba (03) năm không được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Diện tích đất để thực hiện các công trình, dự án đầu tư phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng nhưng chưa đủ kinh phí để thực hiện;

b) Diện tích đất để thực hiện các công trình, dự án đầu tư phục vụ mục đích phát triển kinh tế mà xác định được nhà đầu tư vào năm cuối của thời hạn ba (03) năm phải công bố điều chỉnh hoặc huỷ bỏ kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đất đai.

2. Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải công bố huỷ bỏ kế hoạch sử dụng đối với diện tích đất đã được xác định phải thu hồi hoặc phải chuyển mục đích sử dụng.

Chương IV
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, THU HỒI ĐẤT, TRƯNG DỤNG ĐẤT

Điều 30. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm:

1. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong các văn bản sau:

a) Dự án đầu tư của tổ chức có sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc dự án có vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép đầu tư.

b) Văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ chức kinh tế không sử dụng vốn ngân sách nhà nước hoặc không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan thẩm định về nhu cầu sử dụng đất trên cơ sở xem xét hồ sơ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

c) Dự án xây dựng cơ sở tôn giáo đã được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

d) Đơn xin giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin giao đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất hoặc giao đất làm nhà ở.

đ) Đơn xin giao đất của cộng đồng dân cư có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất.

2. Việc chấp hành tốt pháp luật về đất đai của người xin giao đất, thuê đất đối với trường hợp người xin giao đất, thuê đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ. Trên cơ sở bản tự kê khai của người xin giao đất, thuê đất về tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê trước đó và tự nhận xét về chấp hành pháp luật về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đang làm thủ tục giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đã giao, đã cho thuê để xác minh mức độ chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất trong quá trình thực hiện các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

3. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết thì căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 31. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục dích sử dụng đất, thu hồi đất

1. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 37 của Luật Đất đai.

Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất cho Tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý.

2. Thẩm quyền thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 44 của Luật Đất đai.

Trường hợp thu hồi đất để giao, cho thuê đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài mà trên khu đất bị thu hồi có hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hoặc có cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất. Căn cứ vào quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng hộ gia đình, cá nhân.

3. Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất do điều chỉnh dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 32. Thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đã giao, đã cho thuê trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 37 của Luật Đất đai là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 7 năm 2004).

Điều 33. Thời hạn sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê

1. Đất do Nhà nước giao, cho thuê thì thời hạn sử dụng đất tính từ ngày có quyết định giao, cho thuê của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp đất đã được giao, cho thuê trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà trong quyết định giao đất hoặc trong hợp đồng thuê đất không ghi rõ thời hạn giao, cho thuê thì thời hạn giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 68, Điều 71, Điều 78, khoản 5 Điều 84, khoản 3 Điều 86, khoản 1 Điều 87 của Nghị định này và được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.

2. Người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng trong thời hạn còn lại của thời hạn ghi trong quyết định giao đất hoặc trong hợp đồng thuê đất.

Điều 34. Tiếp tục giao đất, cho thuê đất nông nghiệp; gia hạn thời hạn sử dụng đất hoặc thu hồi đất khi hết thời hạn sử dụng

1. Khi hết thời hạn sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng, nhận chuyển quyền sử dụng được tiếp tục sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai, trừ trường hợp Nhà nước có quyết định thu hồi đất quy định tại các khoản 1, 4, 7, 8 và 11 Điều 38 của Luật Đất đai.

2. Việc gia hạn thời hạn sử dụng đối với các loại đất sử dụng có thời hạn không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định sau:

a) Trước thời điểm kết thúc thời hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì người sử dụng đất làm đơn gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để xem xét, giải quyết theo quy định tại các khoản 1, 3 và 4 Điều 67 của Luật Đất đai;

b) Thời hạn gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất nông nghiệp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai;

c) Thời hạn gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xác định theo dự án bổ sung đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt nhưng không vượt quá thời hạn đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất không có nhu cầu tiếp tục hoặc xin gia hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều này hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 10 Điều 38 của Luật Đất đai.

4. Hàng năm, Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất chỉ đạo cơ quan tài nguyên và môi trường rà soát về thời hạn sử dụng đất để quyết định thu hồi đất đối với những trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 35. Xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất trong trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá để xác định phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với trường hợp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền đầu tư trên đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; phần giá trị còn lại đó thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất.

Trường hợp đất do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm, do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì chỉ có phần giá trị còn lại đã đầu tư trên đất mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất.

2. Phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất được giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực đô thị hoặc khu vực quy hoạch phát triển đô thị mà giao cho tổ chức phát triển quỹ đất thì tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất; ở những nơi chưa có tổ chức phát triển quỹ đất thì do ngân sách của cấp quản lý đất sau khi thu hồi trả cho người bị thu hồi đất;

b) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực nông thôn mà giao cho Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn để quản lý hoặc để bổ sung vào quỹ đất công ích thì Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất;

c) Trường hợp đất bị thu hồi được Nhà nước giao cho người khác hoặc cho người khác thuê thì người được giao đất, thuê đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất.

3. Trường hợp đất bị thu hồi thuộc nhóm đất phi nông nghiệp được tham gia thị trường bất động sản thì Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất được áp dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản đã đầu tư trên đất và giải quyết phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất theo quy định sau:

a) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà thấp hơn phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận lại toàn bộ số tiền đó;

b) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà cao hơn hoặc bằng phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của mình; phần chênh lệch được nộp vào ngân sách nhà nước.

4. Trường hợp thu hồi đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tiền nhận chuyển nhượng, giá trị còn lại của tài sản đã đầu tư trên đất được giải quyết như đối với trường hợp thu hồi đất do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

5. Trường hợp thu hồi đất mà người bị thu hồi đất đã cho thuê đất, thế chấp, bảo lãnh hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì quyền lợi của người thuê đất, nhận thế chấp, nhận bảo lãnh hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định tại Điều 65 của Nghị định này.

Điều 36. Thu hồi đất và quản lý quỹ đất đã thu hồi

1. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trong những trường hợp sau:

a) Sử dụng đất cho mục đích quốc phòng, an ninh;

b) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

c) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;

d) Sử dụng đất để xây dựng các công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh;

đ) Sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển khu đô thị và khu dân cư nông thôn;

e) Sử dụng đất để phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;

g) Sử dụng đất cho các cơ sở tôn giáo;

h) Sử dụng đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

2. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong các trường hợp sau:

a) Sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu công nghiệp quy định tại Điều 90 của Luật Đất đai, khu công nghệ cao quy định tại Điều 91 của Luật Đất đai, khu kinh tế quy định tại Điều 92 của Luật Đất đai;

b) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch thuộc nhóm A theo quy định của pháp luật về đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

c) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư có nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA);

d) Sử dụng đất để thực hiện dự án có một trăm phần trăm (100%) vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

3. Tất cả các trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này đều phải nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

4. Diện tích đất đã thu hồi quy định tại điểm d và điểm đ khoản 1 và tại khoản 2 Điều này được giao cho tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý đối với trường hợp sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có dự án đầu tư; giao đất hoặc cho nhà đầu tư thuê đất đối với trường hợp đã có dự án đầu tư, chủ đầu tư phải sử dụng đất đúng mục đích được giao hoặc thuê.

5. Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai và giao cho Uỷ ban nhân dân xã quản lý nếu đất đã thu hồi thuộc khu vực nông thôn, giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý nếu đất đã thu hồi thuộc khu vực đô thị và khu vực có quy hoạch phát triển đô thị.

6. Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất vào mục đích phát triển kinh tế đối với các dự án không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này hoặc trong trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất.

Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh mà làm thay đổi mục đích sử dụng đất thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất phải được phép chuyển mục dích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 36 của Luật Đất đai hoặc đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai.

Trường hợp thuê đất của người đang sử dụng đất thì người thuê đất không được chuyển mục đích sử dụng đất.

7. Không được chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất đã giao để sử dụng vào mục dích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, xây dựng khu công nghiệp, làm mặt bằng sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp sang mục đích xây dựng kinh doanh nhà ở.

8. Việc giải quyết khiếu nại về thu hồi đất trong trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được giải quyết theo quy định tại các Điều 162, 163 và 164 của Nghị định này.

Việc giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 37. Trưng dụng đất có thời hạn

1. Trường hợp Nhà nước ban bố tình trạng khẩn cấp theo quy định của pháp luật về tình trạng khẩn cấp, trường hợp khẩn cấp của chiến tranh, thiên tai, hoả hoạn hoặc các trường hợp khẩn cấp khác đe dọa nghiêm trọng đến tài sản của Nhà nước, của tổ chức, tài sản, tính mạng của nhân dân mà cần sử dụng đất thì Chính phủ; Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có thẩm quyền trưng dụng đất.

Quyết định trưng dụng đất phải ghi rõ mục đích trưng dụng đất và thời hạn trưng dụng đất.

2. Hết thời hạn trưng dụng đất mà chưa thực hiện xong mục đích trưng dụng đất thì cơ quan nhà nước đã trưng dụng đất ra quyết định kéo dài thời hạn trưng dụng đất; thời hạn kéo dài trưng dụng đất không vượt quá thời hạn đã trưng dụng đất.

3. Cơ quan nhà nước đã trưng dụng đất có trách nhiệm trả lại đất và bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra cho người có đất bị trưng dụng khi đã thực hiện xong mục đích trưng dụng đất hoặc đã hết thời hạn trưng dụng đất; việc bồi thường thiệt hại được thực hiện trong thời hạn không quá sáu (06) tháng kể từ ngày hết thời hạn trưng dụng đất.

Trường hợp việc trưng dụng đất ảnh hưởng đến thu nhập bảo đảm đời sống của người bị trưng dụng đất thì việc bồi thường phải được thực hiện không quá ba (03) tháng một lần đối với thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra.

Chương V
ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, LẬP VÀ QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

Điều 38. Đăng ký quyền sử dụng đất

1. Đăng ký quyền sử dụng đất gồm đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu và đăng ký biến động về sử dụng đất.

2. Đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng;

b) Người đang sử dụng đất mà thửa đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đăng ký biến động về sử dụng đất được thực hiện đối với người sử dụng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có thay đổi về việc sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Người sử dụng đất được phép đổi tên;

c) Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất;

d) Chuyển mục đích sử dụng đất;

đ) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

e) Chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

g) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất;

h) Nhà nước thu hồi đất.

Điều 39. Người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất

1. Người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất quy định tại Điều 2 của Nghị định này.

Đối với đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng đất thì người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất là Thủ trưởng đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân được xác định là người sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 83 của Nghị định này.

2. Người chịu trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được uỷ quyền cho người khác đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 40. Hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính được lập chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

Mỗi thửa đất phải có số hiệu riêng và không trùng với số hiệu của các thửa đất khác trong phạm vi cả nước.

2. Nội dung của hồ sơ địa chính phải được thể hiện đầy đủ, chính xác, kịp thời, phải được chỉnh lý thường xuyên đối với các biến động theo quy định của pháp luật trong quá trình sử dụng đất.

3. Hồ sơ địa chính được lập thành một (01) bản gốc và hai (02) bản sao từ bản gốc; bản gốc được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, một bản sao được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, một bản sao được lưu tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Bản gốc hồ sơ địa chính phải được chỉnh lý kịp thời khi có biến động về sử dụng đất, bản sao hồ sơ địa chính phải được chỉnh lý phù hợp với bản gốc hồ sơ địa chính.

4. Bản đồ địa chính được lập theo quy định sau:

a) Bản đồ địa chính được lập theo chuẩn kỹ thuật thống nhất trên hệ thống tọa độ nhà nước;

b) Nội dung bản đồ địa chính thể hiện thửa đất; hệ thống thuỷ văn, thuỷ lợi; hệ thống đường giao thông; mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, mốc giới hành lang an toàn công trình; điểm tọa độ địa chính; địa danh và các ghi chú thuyết minh;

c) Thửa đất phải được thể hiện chính xác về ranh giới; đỉnh thửa phải có tọa độ chính xác. Mỗi thửa đất phải kèm theo thông tin về số hiệu thửa đất, diện tích thửa đất và ký hiệu loại đất;

d) Bản đồ địa chính phải do các đơn vị được cấp giấy phép hành nghề hoặc được đăng ký hành nghề đo đạc bản đồ lập.

5. Hồ sơ địa chính được lưu giữ và quản lý dưới dạng tài liệu trên giấy và từng bước chuyển sang dạng số để quản lý trên máy tính. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm đầu tư tin học hoá hệ thống hồ sơ địa chính.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy phạm, tiêu chuẩn kỹ thuật, định mức kinh tế đối với việc lập hồ sơ địa chính trên giấy và hồ sơ địa chính dạng số; hướng dẫn việc lập, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính trên giấy và hồ sơ địa chính dạng số; quy định tiến trình thay thế hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy bằng hệ thống hồ sơ địa chính dạng số.

Điều 41. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo một mẫu thống nhất trong cả nước đối với mọi loại đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành.

Mọi người sử dụng đất đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Nhà nước không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp sau:

a) Đất do Nhà nước giao để quản lý quy định tại Điều 3 của Nghị định này;

b) Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích do Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý sử dụng;

c) Người sử dụng đất do thuê, thuê lại của người khác mà không phải là đất thuê, thuê lại trong khu công nghiệp quy định tại điểm d khoản 5 Điều này;

d) Người đang sử dụng đất mà không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Luật Đất đai;

đ) Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất gồm hai (02) bản, trong đó một bản cấp cho người sử dụng đất và một bản được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhà chung cư thì thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 46 của Nghị định này.

4. Trong quá trình sử dụng đất, những biến động sau đây phải được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Khi người sử dụng đất thực hiện chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới đối với cả thửa đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất (trừ trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp quy định tại điểm d khoản 5 Điều này) hoặc thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới đối với cả thửa đất hoặc một phần thửa đất;

b) Những biến động đối với cả thửa đất khi thực hiện kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; thực hiện văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; thực hiện việc xử lý nợ theo thoả thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, thực hiện bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với cả thửa đất; thực hiện việc chia tách quyền sử dụng đất theo văn bản phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

c) Người sử dụng đất được phép đổi tên;

d) Giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên;

đ) Tăng hoặc giảm diện tích thửa đất do sai số khi đo đạc;

e) Có thay đổi thông tin về số hiệu, tên đơn vị hành chính nơi có thửa đất;

g) Chuyển mục đích sử dụng đất;

h) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

i) Chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

k) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất;

l) Có thay đổi về nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện.

5. Trong quá trình sử dụng đất, những trường hợp sau đây phải được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Tạo thửa đất mới do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

b) Tạo thửa đất mới do hợp nhiều thửa đất thành một thửa;

c) Tạo thửa đất mới trong trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất, chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, Nhà nước thu hồi một phần thửa đất, người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành nhiều thửa mà pháp luật cho phép;

d) Khi người sử dụng đất cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hoặc để xây dựng nhà xưởng, cơ sở dịch vụ công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao trong khu công nghệ cao; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu phi thuế quan và khu công nghiệp, khu giải trí đặc biệt, khu du lịch trong khu thuế quan của khu kinh tế (gọi là cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp);

đ) Ranh giới thửa đất bị thay đổi khi thực hiện kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; thực hiện văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; thực hiện việc xử lý nợ theo thoả thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, thực hiện bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp pháp luật; thực hiện việc chia tách quyền sử dụng đất theo văn bản phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất bị ố, nhòe, rách, hư hại hoặc bị mất.

6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị có giá trị pháp lý như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của Luật Đất đai và được gọi chung là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi có biến động về sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều này thì cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

7. Các trường hợp có giấy chứng nhận liên quan đến quyền sử dụng đất đã được cấp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này thì người sử dụng đất phải làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 135, 136, 137, 138, 139 và 140 của Nghị định này.

8. Trường hợp khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì phải ghi

phần nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong hồ sơ địa chính.

Điều 42. Đính chính, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Khi phát hiện nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đính chính đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đính chính đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp.

2. Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được thực hiện theo quy định sau:

a) Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sạt lở tự nhiên đối với cả thửa đất; có thay đổi ranh giới thửa đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 của Luật Đất đai;

c) Trường hợp không thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

d) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền cấp giấy của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền cấp giấy của Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

3. Trường hợp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân đã được thi hành trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 43. Ghi tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Đối với tổ chức, tổ chức nước ngoài sử dụng đất thì ghi tên tổ chức theo quyết định thành lập, giấy đăng ký kinh doanh, giấy phép đầu tư.

Đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì ghi tên đơn vị sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 83 của Nghị định này.

2. Đối với cơ sở tôn giáo sử dụng đất thì ghi tên cơ sở tôn giáo đó.

3. Đối với hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả vợ và chồng thì ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng; trường hợp hộ gia đình đề nghị chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng thì phải có văn bản thoả thuận của vợ và chồng có chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

b) Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất là tài sản chung của cả hộ gia đình không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì ghi họ, tên chủ hộ.

c) Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất mà vợ hoặc chồng là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai thì chỉ ghi họ, tên vợ hoặc họ, tên chồng là cá nhân trong nước.

Đối với hộ gia đình sử dụng đất mà vợ hoặc chồng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai thì việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

4. Đối với cộng đồng dân cư sử dụng đất thì ghi tên cộng đồng dân cư đó.

5. Đối với cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất thì ghi họ, tên cá nhân đó.

6. Đối với trường hợp nhiều người sử dụng đất có quyền sử dụng chung thửa đất thì ghi tên tất cả những người sử dụng đất đó, trừ trường hợp nhà chung cư.

Đối với nhà chung cư thì việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 46 của Nghị định này.

7. Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phù hợp với quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này, nếu có nhu cầu thì làm thủ tục chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Điều 44. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp có tài sản gắn liền với đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp có nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm gắn liền với đất thì nhà ở, công trình kiến trúc, cây rừng, cây lâu năm đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ địa chính. Việc đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản.

2. Trường hợp đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh mà có công trình trên đất thì chỉ đo vẽ và thể hiện đường ranh giới thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 45. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao

1. Diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được xác định theo quy định sau:

a) Diện tích đất ở là diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;

b) Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 87 của Luật Đất đai, khoản 2 và khoản 3 Điều 80 của Nghị định này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được xác định lại và diện tích đất ở ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại điểm b khoản này và người bị thu hồi đất được bồi thường theo giá đất ở đối với diện tích đất ở đã được xác định lại.

2. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng,thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 87 của Luật Đất đai; trường hợp ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định không quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

3. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì diện tích đất ở được xác định theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 87 của Luật đất đai.

Điều 46. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất xây dựng nhà chung cư, nhà tập thể

1. Đất xây dựng nhà chung cư và các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư thuộc chế độ đồng quyền sử dụng của những người sở hữu căn hộ chung cư; trường hợp nhà chung cư và các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư cho thuê thì quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu nhà chung cư.

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà chung cư theo quy định sau:

a) Chủ đầu tư sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà chung cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp toàn bộ nhà chung cư thuộc quyền sở hữu của một chủ sở hữu hoặc nhóm các chủ sở hữu là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mới hoặc chỉnh lý để giao cho chủ sở hữu hoặc nhóm chủ sở hữu nhà chung cư đó;

c) Trường hợp chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư bán căn hộ của nhà chung cư thì người mua căn hộ của nhà chung cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thức sử dụng đất là sử dụng chung;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư được chỉnh lý cho phù hợp với hình thức sử dụng đất là sử dụng chung.

3. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất để xây dựng các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư hoặc cho nhiều nhà chung cư thì được cấp riêng cho chủ sở hữu công trình hoặc tổ chức quản lý công trình; trường hợp không có chủ sở hữu hoặc không có tổ chức quản lý công trình thì giao cho Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất quản lý diện tích đất có công trình.

4. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất xây dựng nhà tập thể được quy định như sau:

a) Đất xây dựng nhà tập thể bao gồm đất để xây dựng nhà tập thể, đất sân, vườn và đất xây dựng công trình trực tiếp phục vụ sinh hoạt của người sống trong nhà tập thể;

b) Nhà tập thể thuộc sở hữu của tổ chức kinh tế để bố trí chỗ ở cho người lao động hoặc nhà tập thể của tổ chức hoạt động đào tạo, nghiên cứu để bố trí chỗ ở cho học viên thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho tổ chức đó;

c) Nhà công vụ của các cơ quan, tổ chức của Đảng và Nhà nước để bố trí chỗ ở cho cán bộ, công chức thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cơ quan, tổ chức đó.

5. Không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất sử dụng làm sân, vườn, nơi vui chơi công cộng hoặc các công trình công cộng khác phục vụ chung cho nhiều nhà chung cư, nhà tập thể, nhà công vụ mà giao cho Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất quản lý.

Điều 47. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người có nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Nhà ở thuộc sở hữu chung mà các chủ sở hữu tự thoả thuận phân chia toàn bộ diện tích đất thành từng thửa đất sử dụng riêng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất đó.

2. Nhà ở thuộc sở hữu chung mà các chủ sở hữu tự thoả thuận phân chia phần diện tích đất sử dụng riêng và có phần diện tích sử dụng chung thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho từng chủ sở hữu nhà; trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi phần diện tích đất sử dụng chung và phần diện tích đất sử dụng riêng.

3. Nhà ở thuộc sở hữu chung mà các chủ sở hữu không tự thoả thuận phân chia diện tích đất sử dụng riêng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho từng chủ sở hữu nhà; trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi diện tích đất là sử dụng chung.

Điều 48. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất

Việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà không có tranh chấp thì diện tích đất có giấy tờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đất thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch mà đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất không có giấy tờ khi có đủ các điều kiện sau:

a) Đất không có tranh chấp;

b) Đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt; trường hợp đất được sử dụng sau thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt thì phải phù hợp với quy hoạch hoặc kế hoạch đó. Thời điểm sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận;

c) Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý thì hộ gia đình, cá nhân đó được tiếp tục sử dụng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Điều 49. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất nông nghiệp

1. Các tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước (trong Điều này gọi chung là tổ chức) tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất và cơ quan cấp trên là Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tổng công ty nhà nước.

2. Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước có trách nhiệm lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết căn cứ vào kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất; đề án sắp xếp, đổi

mới và phát triển doanh nghiệp nhà nước theo quy định của Chính phủ; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được xét duyệt; quy hoạch phát triển ngành.

Nội dung quy hoạch sử dụng đất chi tiết phải xác định rõ diện tích từng loại đất được giữ lại sử dụng, phương án sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất bàn giao cho địa phương.

3. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết của tổ chức sử dụng đất tại địa phương.

4. Căn cứ vào quy hoạch chi tiết sử dụng đất đã được xét duyệt, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất mà tổ chức được giữ lại sử dụng.

5. Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

6. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện việc xác định cụ thể ranh giới, mốc giới sử dụng đất, đo đạc, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức sử dụng đất.

7. Việc xử lý đối với đất không thuộc quy hoạch chi tiết sử dụng đất của tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước sử dụng đất nông nghiệp và đất nông nghiệp của tổ chức bị giải thể được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 50. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất sử dụng cho kinh tế trang trại

1. Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn rà soát hiện trạng sử dụng đất và báo cáo Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh đối với đất sử dụng cho kinh tế trang trại mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung sau:

a) Hiện trạng sử dụng đất so với hồ sơ địa chính và quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt;

b) Kết quả đầu tư sản xuất, kinh doanh và dịch vụ phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối của trang trại;

c) Diện tích đất được Nhà nước giao, cho thuê; nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, nhận góp vốn của hộ gia đình, cá nhân khác; nhận khoán của tổ chức.

2. Trên cơ sở báo cáo của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn và quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt, Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định xử lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp cho kinh tế trang trại mà sử dụng đất không đúng mục đích; tự ý xây dựng nhà ở, công trình sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp, các công trình kiến trúc khác thì phải tự khắc phục, tháo

dỡ công trình để sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định; trường hợp không tự khắc phục, tháo dỡ thì Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thực hiện biện pháp cưỡng chế hoặc thu hồi đất;

b) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối được Nhà nước giao đất mà đã sử dụng để làm kinh tế trang trại thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn còn lại đối với diện tích đất không vượt quá hạn mức quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai; đối với diện tích đất vượt hạn mức thì xử lý theo quy định tại Điều 67 của Luật Đất đai;

c) Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối được Nhà nước giao đất mà đã sử dụng để làm kinh tế trang trại thì phải chuyển sang thuê đất; thời hạn thuê đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất;

d) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để làm kinh tế trang trại do được Nhà nước cho thuê đất hoặc do nhận khoán của tổ chức, nhận góp vốn của hộ gia đình, cá nhân khác thì được tiếp tục sử dụng theo hợp đồng đã ký kết;

đ) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để làm kinh tế trang trại do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho thì xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều 71 của Luật Đất đai.

3. Diện tích đất quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản 2 Điều này (trừ trường hợp nhận khoán của tổ chức) mà có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn là không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 51. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp

1. Các tổ chức đang sử dụng đất đã được Nhà nước giao để xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất và cơ quan cấp trên trực tiếp.

2. Trên cơ sở báo cáo của tổ chức, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và quyết định xử lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định sau:

a) Diện tích đất đã được Nhà nước giao mà nay đang sử dụng đúng mục đích thì được tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; diện tích đất đã cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi;

c) Đất ở thì bàn giao cho Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất quản lý; trường hợp người sử dụng đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch

sử dụng đất đã được xét duyệt thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

d) Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

Điều 52. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất do doanh nghiệp đang sử dụng làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh

1. Doanh nghiệp đang sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo của doanh nghiệp, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất kiểm tra thực tế và quyết định xử lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định sau:

a) Diện tích đất đã được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước đang sử dụng đúng mục đích thì được tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Diện tích đất đã được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước đang sử dụng đúng mục đích nhưng chưa chuyển sang thuê đất thì phải chuyển sang thuê đất; trường hợp lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; diện tích đất đã cho tổ chức khác, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng, liên doanh liên kết trái pháp luật thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi;

d) Đất ở thì bàn giao cho Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

đ) Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

3. Diện tích đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì doanh nghiệp phải lập phương án sản xuất, kinh doanh trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt; mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất phải được xác định

trong phương án sản xuất, kinh doanh. Sau khi phương án sản xuất, kinh doanh được xét duyệt thì doanh nghiệp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 53. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất do hợp tác xã đang sử dụng

1. Hợp tác xã đang sử dụng đất mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo của hợp tác xã, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất kiểm tra thực tế và quyết định xử lý, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định sau:

a) Diện tích đất đã được Nhà nước cho thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, đất do xã viện góp vào hợp tác xã đang sử dụng đúng mục đích thì được tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Diện tích đất đã được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước đang được sử dụng đúng mục dích nhưng chưa chuyển sang thuê đất thì phải chuyển sang thuê đất; trường hợp lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất.

Đối với diện tích đất của hợp tác xã nông nghiệp xây dựng trụ sở, nhà kho, sân phơi, xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối thì được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

c) Diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; diện tích đất đã cho tổ chức, cá nhân khác thuê hoặc mượn sử dụng, liên doanh liên kết trái pháp luật thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi;

d) Đất ở thì bàn giao cho Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

đ) Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

3. Diện tích đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì hợp tác xã phải lập phương án sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình Uỷ ban

nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 54. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ thực hiện theo quy định sau:

1. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh độc lập thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho tổ chức trực tiếp quản lý di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh.

2. Đất có di tích lịch sử - văn hoá mà di tích lịch sử - văn hoá đó thuộc sở hữu của tư nhân thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho chủ sở hữu tư nhân.

3. Đất có di tích lịch sử - văn hoá của cộng đồng dân cư thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cộng đồng dân cư.

4. Trường hợp di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh là một khu vực rộng, có các loại đất khác xen kẽ thì không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ khu di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh mà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng người sử dụng các loại đất trong khu vực.

Người sử dụng đất phải tuân theo các quy định về bảo vệ di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh.

Điều 55. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng

1. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất có chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương theo các nội dung sau:

a) Tổng diện tích đất đang sử dụng và ranh giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng;

b) Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo đã cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mượn, ở nhờ, thuê;

c) Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo đã mượn, đã nhận tặng cho của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

d) Diện tích đất đã bị người khác lấn, chiếm;

đ) Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao để mở rộng cơ sở tôn giáo;

e) Diện tích đất mở rộng cơ sở tôn giáo mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất kiểm tra thực tế, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất và quyết định xử lý theo quy định sau:

a) Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của cơ sở tôn giáo và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó để giải quyết nhằm bảo đảm quyền lợi về sử dụng đất của các bên phù hợp với thực tế;

b) Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì giải quyết như đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác quy định tại Điều 113 của Nghị định này;

c) Diện tích đất mở rộng cơ sở tôn giáo mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

3. Diện tích đất của cơ sở tôn giáo sau khi đã xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều này và có đủ điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 51 của Luật Đất đai thì cơ sở tôn giáo được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 56. Uỷ quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương uỷ quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài trong các trường hợp sau:

1. Người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; có quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất của Ban quản lý khu công nghệ cao, Ban quản lý khu kinh tế; có văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; có kết quả hoà giải tranh chấp đất đai được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương công nhận; có quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; có văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; có thoả thuận về xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, bảo lãnh để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật; có quyết định hành chính về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, có bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định của cơ quan thi hành án đã được thi hành.

2. Người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất khi hợp thửa, tách thửa theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 7 của Nghị định này mà thửa đất trước khi hợp thửa, tách thửa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Người sử dụng đất được cấp lại hoặc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm e khoản 5 Điều 41 của Nghị định này.

4. Cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các loại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 quy định tại khoản 6 Điều 41 của Nghị định này.

Điều 57. Thẩm quyền chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thẩm quyền chỉnh lý biến động về sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 41 của Nghị định này được quy định như sau:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với trường hợp quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h, i, k và l khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chỉnh lý biến động người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với trường hợp quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h, i, k và l khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chỉnh lý biến động người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chỉnh lý biến động người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

4. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chỉnh lý biến động người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

Điều 58. Thống kê, kiểm kê đất đai

1. Số liệu thống kê, kiểm kê đất đai được sử dụng vào các mục đích sau:

a) Đánh giá hiện trạng sử dụng đất, làm căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, làm cơ sở để kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Làm tài liệu điều tra cơ bản về tài nguyên đất phục vụ cho việc xây dựng chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước, của các ngành và các địa phương;

c) Công bố trong niên giám thống kê quốc gia;

d) Phục vụ nhu cầu sử dụng dữ liệu về đất đai trong nghiên cứu khoa học, đào tạo và các nhu cầu khác.

2. Việc thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Đất đai; không thực hiện thống kê đất đai trong năm thực hiện kiểm kê đất đai.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định nội dung công việc thống kê, kiểm kê đất đai; biểu mẫu sử dụng để thống kê, kiểm kê đất đai; nội dung bản đồ hiện trạng sử dụng đất thể hiện số liệu kiểm kê đất đai.

4. Thời điểm thống kê, kiểm kê đất đai được quy định như sau:

a) Thời điểm thống kê đất đai hàng năm là ngày 01 tháng 01 năm sau;

b) Thời điểm kiểm kê đất đai là ngày 01 tháng 01 năm cuối của kỳ kế hoạch sử dụng đất.

5. Thời điểm hoàn thành và nộp báo cáo số liệu thống kê đất đai được quy định như sau:

a) Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương lên Uỷ ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 15 tháng 01 năm sau;

b) Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương lên Uỷ ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 31 tháng 01 năm sau;

c) Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương lên Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 02 năm sau;

d) Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thành và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai của cả nước lên Chính phủ trước ngày 15 tháng 3 năm sau.

6. Thời điểm hoàn thành và nộp báo cáo số liệu kiểm kê đất đai được quy định như sau:

a) Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của địa phương lên Uỷ ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 30 tháng 4;

b) Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của địa phương lên Uỷ ban nhân dân cấp trên trực tiếp trước ngày 30 tháng 6;

c) Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của địa phương lên Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 8;

d) Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thành và nộp báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của cả nước lên Chính phủ trước ngày 31 tháng 10.

Chương VI
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 59. Đất được tham gia thị trường bất động sản

1. Đất mà tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm:

a) Đất sản xuất nông nghiệp, đất rừng sản xuất không phải là rừng tự nhiên được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

b) Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

c) Đất nông nghiệp được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài;

d) Đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

đ) Đất ở được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở; đất ở được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; đất ở được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở;

e) Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng vào mục đích làm nhà ở đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

g) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài;

h) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

i) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh do hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế đang sử dụng đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

2. Đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm mà tài sản gắn liền với đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm:

a) Đất trồng cây lâu năm có vườn cây, đất rừng sản xuất có rừng, đất làm muối và đất nuôi trồng thuỷ sản đã đầu tư hạ tầng;

b) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh mà đã đầu tư hạ tầng hoặc có công trình gắn liền với đất.

3. Người nhận tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất đã ký kết.

4. Khi hết thời hạn sử dụng đất, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất từ người khác quy định tại khoản 1 Điều này; người nhận tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước từ người khác quy định tại khoản 2 Điều này nếu có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì đều được xem xét gia hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Nghị định này.

Điều 60. Nội dung hoạt động của thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản

Nội dung hoạt động của thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản bao gồm:

1. Nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

2. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu giá hoặc theo giá do Nhà nước quy định.

3. Hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

4. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

5. Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

6. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, cơ sở sản xuất kinh doanh, kết cấu hạ tầng.

7. Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài bán, cho thuê, tặng cho tài sản gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất; cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài để thừa kế tài sản gắn liền với đất.

8. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; được tặng cho, nhận thừa kế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

9. Tổ chức sự nghiệp, tổ chức kinh tế được phép hoạt động các dịch vụ hỗ trợ thị trường bất động sản về đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch bảo đảm, đo đạc lập bản đồ địa chính; cung cấp thông tin đất đai, giới thiệu địa điểm đầu tư; định giá và thẩm định giá đất, bất động sản; nhận thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất,

bất động sản; tổ chức sàn giao dịch về quyền sử dụng đất, bất động sản; đấu giá quyền sử dụng đất, bất động sản, đấu thầu dự án có sử dụng đất; chứng khoán bất động sản.

Điều 61. Các trường hợp đấu giá và không đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Không đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 60 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất;

c) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Trường hợp đất đưa ra đấu giá mà không có người tham gia hoặc đấu giá không thành.

Điều 62. Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với quỹ đất được sử dụng để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng

1. Việc sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng được thực hiện theo một trong hai hình thức sau:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn vốn bằng tiền để sử dụng trực tiếp cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

b) Đấu thầu xây dựng công trình và đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng công trình đó trong cùng một gói thầu.

2. Trường hợp sử dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn vốn bằng tiền để sử dụng trực tiếp cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Việc đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu xây dựng công trình được tiến hành độc lập;

b) Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải xác định rõ mục đích và cơ cấu sử dụng đất đối với đất đưa ra đấu giá.

3. Trường hợp sử dụng hình thức đấu thầu xây dựng công trình và đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng công trình đó trong cùng một gói thầu thì được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Thang điểm để chấm thầu xây dựng công trình và thang điểm để chấm đấu giá quyền sử dụng đất được xây dựng riêng;

b) Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải xác định rõ mục đích và cơ cấu sử dụng đất đối với đất đưa ra đấu giá;

c) Khi sử dụng đất trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải lập dự án và dự án phải được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

4. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu công trình có sử dụng đất được thực hiện theo quy chế do Thủ tướng Chính phủ ban hành.

5. Hàng năm, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương lập và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua danh mục các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng được sử dụng quỹ đất để tạo vốn và diện tích khu đất được sử dụng để tạo vốn thực hiện các dự án đó.

Điều 63. Quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hoá

1. Quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận quyền sử dụng đất là tài sản của Nhà nước tại doanh nghiệp phải được tính giá trị vào giá trị tài sản doanh nghiệp khi cổ phần hoá.

2. Giá trị quyền sử dụng đất được xác định để đưa vào giá trị tài sản doanh nghiệp khi cổ phần hoá phải sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường nhưng không thấp hơn giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm cổ phần hoá.

3. Khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm rà soát lại quỹ đất doanh nghiệp đang sử dụng, xử lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 49 và Điều 52 của Nghị định này.

Điều 64. Đăng ký các giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất

1. Đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất gồm các trường hợp sau:

a) Đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;

b) Đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;

c) Đăng ký sửa chữa sai sót trong nội dung đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;

d) Đăng ký huỷ hoặc xoá kết quả đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;

đ) Đăng ký kết quả về việc xử lý tài sản thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất.

2. Người yêu cầu đăng ký là một trong các đối tượng sau:

a) Bên thế chấp hoặc bên nhận thế chấp bằng quyền sử dụng đất;

b) Bên bảo lãnh hoặc bên nhận bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;

c) Bên thế chấp mới hoặc bên nhận thế chấp mới trong trường hợp thay đổi một trong các bên quy định tại điểm a khoản này;

d) Bên bảo lãnh mới hoặc bên nhận bảo lãnh mới trong trường hợp thay đổi một trong các bên quy định tại điểm b khoản này;

đ) Người được một trong các bên tham gia hợp đồng thế chấp, bảo lãnh uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Cơ quan thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

4. Nguyên tắc đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Các đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được đăng ký theo nội dung trong đơn và hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng bảo lãnh.

Các bên tham gia hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng bảo lãnh phải chịu trách nhiệm về nội dung đăng ký;

b) Cơ quan thực hiện đăng ký phải đăng ký chính xác theo đúng nội dung đơn và hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng bảo lãnh;

c) Đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được ghi nhận trong hồ sơ địa chính và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không cấp giấy chứng nhận khác về đăng ký giao dịch bảo đảm;

d) Thông tin về đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được cung cấp cho mọi tổ chức, cá nhân có yêu cầu;

đ) Việc đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật về dân sự.

5. Giá trị quyền sử dụng đất trong giao dịch bảo đảm được xác định theo quy định sau:

a) Giá trị quyền sử dụng đất trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất thì được xác định theo giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định mà không khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất đối với thời gian đã sử dụng;

b) Giá trị quyền sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì do các bên tham gia giao dịch bảo đảm thoả thuận.

6. Người yêu cầu đăng ký, người yêu cầu cung cấp thông tin về đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất phải nộp phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

Điều 65. Xử lý quyền sử dụng đất đang cho thuê, đang thế chấp, bảo lãnh, góp vốn khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đất đang cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn mà Nhà nước thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 38 của Luật Đất đai thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp,

hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Bên thuê đất, bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh, bên nhận góp vốn được người bị thu hồi đất bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Đất đang cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không hình thành pháp nhân mới mà thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại các khoản 3, 4, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt và việc thu hồi đất thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp bên cho thuê đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất. Bên cho thuê đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải bồi thường thiệt hại cho bên thuê đất, bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Trường hợp bên thuê đất, bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất là người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất mà thu hồi giá trị quyền sử dụng đất. Bên thuê đất, bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm nộp tiền và phải bồi thường thiệt hại cho bên cho thuê đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Đất đang thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại các khoản 3, 4, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất; hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt và việc hoàn trả khoản vay được xử lý theo quy định sau:

a) Trường hợp thế chấp thì bên thế chấp phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận thế chấp theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Trường hợp bảo lãnh thì bên được bảo lãnh phải hoàn trả khoản vay bên nhận bảo lãnh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; nếu bên được bảo lãnh không có khả năng hoàn trả khoản vay thì bên bảo lãnh phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Đất do người sử dụng đất là cá nhân cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không hình thành pháp nhân mới mà cá nhân đó chết nhưng không có người thừa kế thì Nhà nước thu hồi đất; hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt và quyền sử dụng đất được giải quyết như sau:

a) Trường hợp thuê đất thì bên thuê đất được Nhà nước cho thuê đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất đã ký kết;

b) Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì bên nhận góp vốn được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng góp vốn đã ký kết;

c) Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất thì Uỷ ban nhân dân đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để hoàn trả

khoản vay cho bên nhận thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết; nếu giá trị quyền sử dụng đất đã thế chấp được xác định thông qua đấu giá nhỏ hơn khoản vay thì bên nhận thế chấp chỉ được nhận khoản tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất đã thế chấp;

d) Trường hợp bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thì bên được bảo lãnh phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; nếu bên được bảo lãnh không có khả năng hoàn trả khoản vay thì Uỷ ban nhân dân đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo hợp đồng bảo lãnh đã ký kết, nếu giá trị quyền sử dụng đất đã bảo lãnh được xác định thông qua đấu giá nhỏ hơn khoản vay thì bên nhận bảo lãnh chỉ được nhận khoản tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất đã bảo lãnh.

Điều 66. Sàn giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Sàn giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là nơi thực hiện các hoạt động sau:

a) Giới thiệu người có nhu cầu chuyển quyền hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

b) Giới thiệu người có nhu cầu thuê, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

c) Giới thiệu địa điểm đầu tư, cung cấp thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giá đất, tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các thông tin khác về đất đai và tài sản gắn liền với đất;

d) Tổ chức phiên giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

đ) Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu.

2. Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế có đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, tư vấn dịch vụ trong quản lý, sử dụng đất đai; dịch vụ bán đấu giá bất động sản được tổ chức sàn giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Điều 67. Quản lý dịch vụ cung cấp thông tin đất đai

1. Thông tin đất đai bao gồm thông tin về thửa đất, quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tình trạng thực hiện các quyền của người sử dụng đất được cung cấp công khai cho người có yêu cầu.

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là cơ quan duy nhất được cung cấp thông tin có giá trị pháp lý về thửa đất và người sử dụng đất.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc quản lý dịch vụ cung cấp thông tin đất đai.

Chương VII
CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 68. Chế độ sử dụng đất nông nghiệp khác

1. Đất nông nghiệp khác quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 6 của Nghị định này được Nhà nước cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân; được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại xã, phường, thị trấn nơi có đất; được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế sản xuất nông nghiệp.

Người sử dụng đất đối với đất trồng cây hàng năm mà không phải là đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất được đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất sang đất nông nghiệp khác kèm theo phương án sản xuất trên đất nông nghiệp khác. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất chuyên trồng lúa nước sang đất nông nghiệp khác phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Thời hạn giao đất, cho thuê đất nông nghiệp khác được quy định như sau:

a) Thời hạn giao đất đối với hộ gia đình, cá nhân là năm mươi (50) năm;

b) Thời hạn cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân là không quá năm mươi (50) năm;

c) Thời hạn giao đất hoặc cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế là thời hạn được xác định trong dự án nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật Đất đai.

3. Thời hạn sử dụng đất nông nghiệp khác đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là thời hạn sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng.

4. Hạn mức giao đất nông nghiệp khác cho hộ gia đình, cá nhân được tính trong hạn mức giao đất quy định tại khoản 4 Điều 70 của Luật Đất đai và Điều 69 của Nghị định này.

Điều 69. Hạn mức giao đất nông nghiệp

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối của mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá ba (03) ha cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long; không quá hai (02) ha cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối thuộc vùng đệm của rừng đặc dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều này.

3. Đối với diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ở ngoài xã, phường, thị trấn nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì hộ gia đình, cá nhân

được tiếp tục sử dụng, nếu là đất được giao không thu tiền sử dụng đất thì được tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp của mỗi hộ gia đình, cá nhân.

Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi đã giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân gửi thông báo cho Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi hộ gia đình, cá nhân đó đăng ký hộ khẩu thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp.

4. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch nhưng không quá hạn mức giao đất quy định tại khoản 5 Điều 70 của Luật Đất đai.

5. Diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ người khác, nhận khoán, được Nhà nước cho thuê đất không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 70. Giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối cho hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn giao đất còn lại.

2. Những địa phương chưa thực hiện việc giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất lập phương án đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất nông nghiệp cho nhân khẩu có nguồn sống chính bằng sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối thường trú tại địa phương kể cả những người đang làm nghĩa vụ quân sự.

Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xem xét, đưa vào phương án giao đất cho hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp để sản xuất thuộc các đối tượng sau:

a) Những người có nguồn sống chính bằng sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là cư trú lâu dài tại địa phương nhưng chưa có hộ khẩu thường trú;

b) Những hộ gia đình, cá nhân trước đây hoạt động trong các ngành nghề phi nông nghiệp và có hộ khẩu thường trú tại địa phương nay không có việc làm;

c) Cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, công nhân và bộ đội nghỉ mất sức hoặc nghỉ việc do sắp xếp lại sản xuất, tinh giản biên chế hưởng trợ cấp một lần hoặc hưởng trợ cấp một số năm về sống thường trú tại địa phương;

d) Con của cán bộ, công chức, viên chức, công nhân sống tại địa phương đến tuổi lao động nhưng chưa có việc làm.

3. Việc giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối cho hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Trên cơ sở hiện trạng, thúc đẩy sản xuất phát triển, ổn định nông thôn;

b) Đúng đối tượng, bảo đảm công bằng, tránh manh mún ruộng đất.

Điều 71. Giải quyết trường hợp đã giao đất nông nghiệp vượt hạn mức

Căn cứ vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và quy định tại Điều 69 của Nghị định này, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn rà soát, lập danh sách các hộ gia đình, cá nhân có diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức và báo cáo Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để cho thuê theo quy định sau:

1. Hộ gia đình sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 thì được tiếp tục sử dụng theo thời hạn bằng một phần hai thời hạn giao đất quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai, sau đó chuyển sang thuê đất.

2. Hộ gia đình sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã chuyển sang thuê đất thì được tiếp tục thuê đất theo thời hạn còn lại của thời hạn thuê đất ghi trong hợp đồng thuê đất; trường hợp chưa chuyển sang thuê đất thì phải chuyển sang thuê đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004, thời hạn thuê đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất đó.

3. Cá nhân sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004; thời hạn thuê đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất đó.

Điều 72. Sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng

1. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ, tổ chức quản lý rừng đặc dụng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để quản lý, bảo vệ, khoanh nuôi tái sinh rừng và trồng rừng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Tổ chức quản lý rừng phòng hộ, tổ chức quản lý rừng đặc dụng thực hiện việc giao khoán rừng đặc dụng, rừng phòng hộ để bảo vệ, khoanh nuôi tái sinh rừng theo quy định của Chính phủ.

2. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ, tổ chức quản lý rừng đặc dụng có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật Đất đai;

b) Được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất rừng phòng hộ nơi chưa có tổ chức quản lý rừng phòng hộ và đất quy hoạch trồng rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất vùng đệm của rừng đặc dụng để sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về lâm nghiệp hoặc kết hợp quốc phòng, an ninh theo quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng của vùng đệm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao rừng phòng hộ theo quy định của Luật bảo vệ và phát triển rừng thì được giao đất rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng; có quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật bảo vệ và phát triển rừng.

Điều 73. Giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối trong doanh nghiệp nhà nước

Việc giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối được quy định như sau:

1. Bên giao khoán là doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, thuê đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối.

2. Bên nhận khoán là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhận khoán để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối.

3. Quyền và nghĩa vụ của bên giao khoán, bên nhận khoán được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 74. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn

1. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn được sử dụng vào các mục đích sau:

a) Để xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn bao gồm công trình văn hóa, thể dục, thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác theo quy định của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

b) Để bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng quy định tại điểm a khoản này;

c) Để xây dựng nhà tình nghĩa.

2. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 1 Điều này thì Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để nhận thầu. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá năm (05) năm.

Điều 75. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại

1. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại của hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 82 của Luật Đất đai bao gồm:

a) Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối, đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và

các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất ươm cây giống, nuôi con giống;

b) Đất làm đường đi, kênh mương trong nội bộ trang trại;

c) Đất xây dựng các cơ sở chế biến thức ăn chăn nuôi, chế biến sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, muối; đất làm sân phơi, làm nhà kho; đất xây dựng cơ sở dịch vụ phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối; đất xây dựng nhà để nghỉ cho người lao động và người bảo vệ trang trại;

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp cho kinh tế trang trại phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định; trường hợp chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất thì phải lập phương án sản xuất, kinh doanh gắn với việc sử dụng đất trình Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt, phải đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất và nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 76. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng

1. Cộng đồng dân cư thuộc các dân tộc thiểu số đang sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với phong tục tập quán thì được tiếp tục sử dụng.

2. Cộng đồng dân cư thuộc các dân tộc thiểu số có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp để bảo tồn bản sắc dân tộc thì được Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xem xét giao đất và không thu tiền sử dụng đất.

3. Thời hạn giao đất nông nghiệp được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai.

4. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Cộng đồng dân cư thuộc các dân tộc thiểu số sử dụng đất nông nghiệp có trách nhiệm bảo vệ đất được giao, được sử dụng kết hợp để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

Điều 77. Đất có mặt nước nội địa thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Bộ Thủy sản quyết định thành lập Ban Quản lý để quản lý, khai thác hồ, đầm thuộc địa phận nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

2. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất có mặt nước hồ, đầm thuộc địa phương cho Ban Quản lý.

3. Ban Quản lý được giao khoán cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng diện tích mặt nước để nuôi trồng, khai thác nguồn lợi thuỷ sản hoặc kết hợp với du lịch sinh thái.

4. Người sử dụng diện tích mặt nước để nuôi trồng và khai thác nguồn lợi thuỷ sản phải bảo vệ môi trường, cảnh quan.

Chương VIII
CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 78. Thời hạn sử dụng đất phi nông nghiệp khác

Thời hạn sử dụng đất phi nông nghiệp khác quy định tại điểm e khoản 5 Điều 6 của Nghị định này được quy định như sau:

1. Thời hạn là ổn định lâu dài đối với các trường hợp sau:

a) Đất có các công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bầy tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hoá nghệ thuật và các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh mà các công trình đó không gắn liền với đất ở;

b) Đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này mà được Nhà nước giao cho các đơn vị sự nghiệp công.

2. Thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật Đất đai đối với các trường hợp sau:

a) Đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động tại trang trại ở nông thôn;

b) Đất 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, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống, xây dựng kho, nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất thuộc khu vực đô thị mà không phải là đất Nhà nước giao cho các đơn vị sự nghiệp công.

Điều 79. Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân

Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai chỉ áp dụng khi Nhà nước giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 và trường hợp được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều 87 của Luật Đất đai.

Điều 80. Đất ở có vườn, ao và đất nông nghiệp có vườn, ao trong dân cư

1. Người sử dụng đất ở có vườn, ao thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 87 của Luật Đất đai khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 50 của Luật Đất đai đối với diện tích được xác định là đất ở.

2. Đối với phần diện tích đất đã xây dựng nhà ở mà vượt diện tích được xác định là đất ở theo hạn mức quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 87 của Luật Đất đai thì phần diện tích vượt hạn mức đó được xác định là đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đất ở đã được xác định theo quy định tại Điều 87 của Luật Đất đai mà có nhu

cầu mở rộng diện tích đất ở thì phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 45 của Nghị định này.

Trường hợp mở rộng diện tích đất ở tại khu dân cư đô thị thì ngoài việc xin phép chuyển mục đích sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất còn phải phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều này.

4. Sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì phần diện tích đất còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

5. Căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị đã được xét duyệt, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tỷ lệ diện tích được xây dựng nhà ở trên thửa đất ở có vườn, ao phù hợp với cảnh quan đô thị.

Người sử dụng đất nông nghiệp có vườn, ao để làm nhà ở thì phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất.

Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, tỷ lệ diện tích được xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản này và nhu cầu thực tế của người sử dụng đất để xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

6. Đất nông nghiệp có vườn, ao trong khu dân cư quy định tại khoản 4 Điều này là nguồn bổ sung cho đất ở.

Điều 81. Đất có dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán do người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thực hiện

1. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán do người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thực hiện thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Nhà đầu tư nộp cho Nhà nước số tiền chênh lệch giữa tiền sử dụng đất và tiền thuê đất đã trả cho Nhà nước theo quy định sau:

a) Tiền sử dụng đất được tính theo giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm nộp tiền chênh lệch;

b) Đối với nhà biệt thự thì số tiền chênh lệch phải nộp tại thời điểm bán nhà;

c) Đối với nhà chung cư thì số tiền chênh lệch phải nộp chậm nhất là tại thời điểm kết thúc dự án.

Điều 82. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn

1. Diện tích đất phải thu hồi để chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn phải được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, phải được xác định cụ thể và công bố công khai tại điểm dân cư nơi có đất bị thu hồi tại thời điểm và theo thời hạn công bố quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại Điều 27 của Nghị định này.

Đối với quy hoạch mở rộng hoặc xây dựng mới các tuyến đường giao thông đô thị và khu dân cư nông thôn thì phải xác định rõ diện tích đất sử dụng để làm đường và diện tích đất hai bên đường sẽ thu hồi để khai thác quỹ đất, tạo cảnh quan và bảo vệ môi trường.

2. Diện tích đất phải thu hồi để thực hiện quy hoạch chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn nhưng chưa có quyết định thu hồi để thực hiện quy hoạch thì người đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích đã được xác định, không được chuyển mục đích sử dụng đất, không được xây dựng mới hoặc mở rộng các công trình hiện có; trường hợp có nhu cầu sửa chữa thì phải chấp hành đúng quy định của pháp luật về xây dựng đối với khu vực đất đã quy hoạch.

Điều 83. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh là các loại đất quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h, i và k khoản 1 Điều 89 của Luật Đất đai và đất thuộc các khu vực mà Chính phủ giao nhiệm vụ riêng cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, bảo vệ và sử dụng.

2. Đất do đơn vị vũ trang nhân dân quản lý, sử dụng nhưng không thuộc loại đất được quy định tại khoản 1 Điều này thì không thuộc đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.

3. Người sử dụng đất quốc phòng, an ninh được quy định như sau:

a) Các đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là người sử dụng đất đối với đất cho các đơn vị đóng quân trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này; đất làm căn cứ quân sự; đất làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; đất thuộc các khu vực mà Chính phủ giao nhiệm vụ riêng cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, bảo vệ và sử dụng;

b) Các đơn vị trực tiếp sử dụng đất là người sử dụng đất đối với đất làm ga, cảng quân sự; đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; đất làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi huỷ vũ khí; đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trại giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

c) Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Ban Chỉ huy quân sự huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; công an tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; công an huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; công an phường, thị trấn; đồn biên phòng là người sử dụng đất đối với đất xây dựng trụ sở.

4. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh phải được sử dụng đúng mục đích đã được xác định. Đối với diện tích đất không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thông báo cho đơn vị sử dụng đất để đưa đất vào sử dụng đúng mục đích; sau 12 tháng kể từ ngày được thông báo, nếu đơn vị sử dụng đất không khắc phục để đưa đất vào sử dụng đúng

mục đích thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thu hồi để giao cho người khác sử dụng.

5. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trong nội bộ đất quốc phòng, an ninh theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được xét duyệt thì đơn vị sử dụng đất phải xin chuyển mục đích sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường kèm theo ý kiến bằng văn bản của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

6. Đất do các đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng nhưng không thuộc quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh đã được xét duyệt thì phải bàn giao cho địa phương quản lý.

Đối với diện tích đất do hộ gia đình cán bộ, chiến sĩ thuộc đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng làm nhà ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì phải do các doanh nghiệp quốc phòng, an ninh sử dụng và phải chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất theo phương án sản xuất, kinh doanh đã được Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an xét duyệt; mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất phải được xác định trong phương án sản xuất, kinh doanh; doanh nghiệp quốc phòng, an ninh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết dứt điểm diện tích đất đang có tranh chấp để xác định người sử dụng đất.

Điều 84. Đất khu công nghiệp

1. Khu công nghiệp được thành lập trên đất mà trước đó Nhà nước đã giao, cho thuê để sản xuất, kinh doanh thì người sử dụng đất được lựa chọn hình thức sử dụng như sau:

a) Tiếp tục giữ nguyên hình thức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước cho thuê đất nếu có nhu cầu thì được chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà người sử dụng đất đã trả trước cho Nhà nước được tính vào số tiền mà doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải nộp cho Nhà nước và khấu trừ vào tiền thuê đất, tiền thuê kết cấu hạ tầng khu công nghiệp của nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo thoả thuận giữa hai bên.

2. Người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định sau:

a) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thuê đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được thuê đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã được Nhà nước cho thuê đất.

3. Người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghiệp được đầu tư bằng nguồn vốn có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định sau:

a) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

b) Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất.

4. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, kể cả trường hợp thuê lại đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghiệp theo thời hạn của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trường hợp thời hạn của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp thì doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp nhưng tổng thời hạn sử dụng đất không quá bảy mươi (70) năm và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được gia hạn sử dụng.

6. Khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào hiện trạng các khu dân cư tại địa phương, nhu cầu nhà ở của người lao động làm việc trong khu công nghiệp để bố trí quỹ đất cho khu chung cư, các công trình văn hoá, xã hội, dịch vụ ngoài khu công nghiệp phục vụ đời sống của người lao động làm việc trong khu công nghiệp phù hợp với quy hoạch chung của địa phương.

Điều 85. Đất khu công nghệ cao

1. Ban Quản lý khu công nghệ cao lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết chung cho toàn khu công nghệ cao và trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất xét duyệt.

Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất một lần cho Ban Quản lý khu công nghệ cao để tổ chức xây dựng, phát triển khu công nghệ cao theo quy hoạch đã được xét duyệt. Ban Quản lý khu công nghệ cao được giao lại đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ban Quản lý khu công nghệ cao giao lại đất, cho thuê đất theo quy định sau:

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức, cá nhân; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất miễn nộp tiền thuê đất đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghệ cao để xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung của khu công nghệ cao; để xây dựng khu đào tạo, khu nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ cao; để xây dựng khu ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao nhằm hỗ trợ các hoạt động nghiên cứu, sản xuất thử, hình thành doanh nghiệp sản xuất sản phẩm công nghệ cao.

Người được giao đất không thu tiền sử dụng đất, người thuê đất được miễn nộp tiền thuê đất có quyền bán, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn đối với tài sản đã đầu tư trên đất; không được quyền chuyển nhượng, cho thuê hoặc cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn đối với quyền sử dụng đất;

b) Giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài để xây dựng kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghệ cao, nhà xưởng, cơ sở dịch vụ công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao, dịch vụ dân sinh, xây dựng nhà ở để cho thuê.

3. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất của doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng theo quy định sau:

a) Trường hợp doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng được giao đất có thu tiền sử dụng đất thì tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được thuê đất;

b) Trường hợp doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng được Ban Quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất thì người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghệ cao được thuê lại đất của doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng.

4. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích được ghi trong quyết định giao lại đất hoặc trong hợp đồng thuê đất.

5. Tổ chức, cá nhân được Ban Quản lý khu công nghệ cao giao lại đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được quyền cho thuê nhà ở đã xây dựng.

Điều 86. Đất khu kinh tế

1. Ban Quản lý khu kinh tế lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết theo quy định tại khoản 8 Điều 15 của Nghị định này trong đó xác định rõ ranh giới sử dụng đất giữa khu phi thuế quan, khu thuế quan và trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất xét duyệt.

Sau khi quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế đã được xét duyệt, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo thực hiện việc thu hồi đất đối với diện tích đất được quy hoạch để xây dựng khu phi

thuế quan và các khu công nghiệp thuộc khu thuế quan; thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt đối với diện tích đất còn lại thuộc khu thuế quan.

2. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất cho Ban Quản lý khu kinh tế để tổ chức xây dựng khu kinh tế theo quy định sau:

a) Giao đất một lần cho Ban Quản lý khu kinh tế để xây dựng khu phi thuế quan; khu công nghiệp thuộc khu thuế quan của khu kinh tế;

b) Giao đất theo kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt của khu kinh tế đối với diện tích đất còn lại phải thu hồi thuộc khu thuế quan.

3. Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất. Ban Quản lý khu kinh tế được giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế là không quá bảy mươi (70) năm.

4. Ban Quản lý khu kinh tế quyết định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, mức miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo từng dự án nhằm bảo đảm khuyến khích đầu tư trên cơ sở giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định đối với trường hợp giao lại đất, cho thuê đất mà không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.

5. Người sử dụng đất trong khu kinh tế được đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng, được sản xuất kinh doanh, hoạt động dịch vụ và có các quyền, nghĩa vụ tương ứng với hình thức được giao đất, thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Ban Quản lý khu kinh tế thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, giao lại đất, cho thuê đất đối với đất đã thu hồi; các nhiệm vụ khác về quản lý đất đai trong khu kinh tế do cơ quan hành chính các cấp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 87. Đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao (BT) và dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT)

1. Nhà nước giao cho nhà đầu tư quản lý diện tích đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao (BT); nhà đầu tư không phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng công trình theo dự án được xét duyệt và có trách nhiệm bảo toàn diện tích đất được giao quản lý, sử dụng theo đúng mục đích đã ghi trong dự án.

Thời hạn chuyển giao dự án phải thực hiện đúng theo thời hạn ghi trong dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc thời hạn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép kéo dài thời hạn chuyển giao. Trường hợp quá thời hạn phải chuyển giao mà nhà đầu tư chưa chuyển giao thì phải thuê đất của Nhà nước, thời điểm thuê đất được tính từ thời điểm kết thúc thời gian xây dựng công trình theo dự án đã được xét duyệt.

2. Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất đối với nhà đầu tư để thực hiện dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT); nhà đầu tư được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

3. Người nhận chuyển giao công trình để sử dụng và khai thác thì được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc giao để quản lý diện tích đất có công trình đó theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 88. Đất cụm công nghiệp nhỏ, làng nghề

1. Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh chỉ đạo việc lập và xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đồng thời với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, cụm công nghiệp nhỏ, làng nghề phù hợp với yêu cầu phát triển sản xuất và bảo vệ môi trường.

2. Đất nông nghiệp trong làng nghề truyền thống được ưu tiên sử dụng vào mục đích mở rộng cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và cơ sở xử lý chất thải; khi chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, người sử dụng đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

3. Chế độ sử dụng đất trong cụm công nghiệp nhỏ được thực hiện như chế độ sử dụng đất trong khu công nghiệp quy định tại Điều 90 của Luật Đất đai và Điều 84 của Nghị định này.

Điều 89. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

1. Tổ chức, cá nhân được phép thăm dò, khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đất; trường hợp thăm dò khoáng sản không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất hoặc khai thác khoáng sản mà không ảnh hưởng lớp đất mặt hoặc không ảnh hưởng đến mặt đất thì không phải thuê đất.

2. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất làm mặt bằng để chế biến khoáng sản được lựa chọn hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác.

3. Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất và có thẩm quyền cấp phép thăm dò, khai thác khoáng sản thì việc cấp phép được thực hiện đồng thời với việc quyết định cho thuê đất.

Trường hợp Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất mà không có thẩm quyền cấp phép thăm dò, khai thác khoáng sản thì việc quyết định cho thuê đất được thực hiện sau khi người có nhu cầu sử dụng đất đã được cấp phép thăm dò, khai thác khoáng sản.

4. Người sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản phải thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và các biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh; khi kết thúc việc thăm dò, khai thác

khoáng sản, người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với trạng thái được quy định trong hợp đồng thuê đất.

Điều 90. Đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm

1. Việc sử dụng đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm phải tận dụng các loại đất đồi, gò không canh tác, đất bãi hoang, đất lòng sông hoặc ao, hồ cần khơi sâu, đất ven sông ngòi không sản xuất nông nghiệp, đất đê bối không còn sử dụng, đất do cải tạo đồng ruộng.

2. Nghiêm cấm sử dụng những loại đất sau đây để khai thác làm nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm:

a) Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ;

b) Đất nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình.

3. Căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất sử dụng vào mục đích khai thác làm nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm bao gồm:

a) Giấy đăng ký kinh doanh ngành nghề sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm hoặc giấy phép đầu tư sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp;

b) Nhu cầu sử dụng đất phù hợp với dự án đầu tư hoặc năng lực sản xuất của cơ sở sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm;

c) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

4. Trong quá trình sử dụng đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm, người sử dụng đất phải áp dụng các biện pháp công nghệ thích hợp để khai thác sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm; phải thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống của những người sử dụng đất xung quanh và không ảnh hưởng xấu đến môi trường.

Điều 91. Đất sử dụng vào mục đích công cộng

1. Người sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh thì được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

2. Người sử dụng đất xây dựng công trình công cộng không có mục đích kinh doanh thì được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

3. Nhà nước giao đất để quản lý mà không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Đất để xây dựng công trình đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, bến phà; hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thuỷ lợi, đê, đập; quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm;

b) Đất sử dụng vào mục đích công cộng giao cho Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý.

4. Các trường hợp sử dụng đất vào mục đích xây dựng công trình công cộng không thuộc quy định tại khoản 3 Điều này thì người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 92. Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

1. Đất hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định mà công trình không sử dụng lớp đất mặt thì chỉ phải thuê đất trong thời gian thi công xây dựng công trình.

2. Căn cứ vào quy định về phạm vi của hành lang bảo vệ công trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Uỷ ban nhân dân nơi có công trình xây dựng phương án cắm mốc giới xác định hành lang bảo vệ an toàn cụ thể và trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có công trình phê duyệt; đồng thời thông báo cho Uỷ ban nhân dân các cấp nơi có công trình biết để phối hợp bảo vệ hành lang an toàn công trình.

3. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc, kể từ ngày được ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt phương án cắm mốc giới xác định hành lang bảo vệ an toàn, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có công trình trong việc công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình và cắm mốc giới trên thực địa, bàn giao mốc giới cho Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có công trình để quản lý.

4. Tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn và Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có công trình rà soát hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình để kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp sử dụng đất có ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình hoặc trường hợp hoạt động của công trình có ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống, sức khỏe của người sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý nhà nước đối với công trình tiến hành thẩm định mức độ ảnh hưởng, nếu phải thu hồi đất thì đề nghị Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền để quyết định thu hồi đất đó. Người có đất bị thu hồi được bồi thường, hỗ trợ đối với đất và tài sản gắn liền với đất đã có từ trước khi hành lang an toàn công trình được công bố theo quy định của pháp luật.

Trường hợp việc sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình thì chủ công trình và người sử dụng đất phải có biện pháp khắc phục. Chủ công trình phải chịu trách nhiệm đối với việc khắc phục đó; nếu không khắc phục được thì Nhà nước thu hồi đất và người bị thu hồi đất được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp sử dụng đất không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì người đang sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn công trình được tiếp tục sử dụng đất

theo đúng mục đích đã được xác định và phải tuân theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình.

c) Đất trong hành lang an toàn công trình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 và 55 của Nghị định này, trừ trường hợp phải di dời hoặc thu hồi mà đã có quyết định di dời hoặc quyết định thu hồi đất.

Người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này.

5. Cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình có hành lang bảo vệ an toàn chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình. Trường hợp hành lang bảo vệ an toàn công trình bị lấn, bị chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có hành lang bảo vệ an toàn công trình để xử lý.

6. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các cấp nơi có công trình có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm sau:

a) Phát hiện và xử lý kịp thời những trường hợp lấn, chiếm, sử dụng trái phép phần đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình; ngăn chặn kịp thời các công trình xây dựng trái phép trên đất hành lang bảo vệ an toàn công trình; buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm;

b) Phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình trong việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật về bảo vệ an toàn công trình; phối hợp với cơ quan, tổ chức trực tiếp quản lý công trình trong việc công bố mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình;

c) Trường hợp để xảy ra hiện tượng lấn, chiếm, sử dụng trái phép phần đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình tại địa phương thì Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các cấp phải liên đới chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Điều 93. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh

1. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ phải được quản lý nghiêm ngặt theo quy định sau:

a) Đối với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý thì người quản lý chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh theo quy định của pháp luật về di sản văn hoá.

Trường hợp đất bị lấn, bị chiếm hoặc chủ sở hữu di tích sử dụng đất không đúng mục đích, trái pháp luật thì Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời;

b) Đối với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có di tích lịch sử -

văn hoá, danh lam thắng cảnh chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý diện tích đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh.

Trường hợp đất bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời.

2. Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích xảy ra trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì chủ sở hữu di tích, tổ chức hoặc Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn được giao quản lý di tích có trách nhiệm báo cáo Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để xử lý dứt điểm.

3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh sang sử dụng vào mục đích khác phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt và phải thực hiện theo quy định sau:

a) Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được Bộ Văn hoá - Thông tin xếp hạng thì trước khi Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hoá - Thông tin;

b) Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ thì trước khi Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Điều 94. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa

1. Việc bố trí khu đất để xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa mới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

2. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất mai táng bảo đảm tiết kiệm đất; tổ chức và có chính sách khuyến khích việc an táng người chết không sử dụng đất.

3. Nghiêm cấm việc lập nghĩa trang, nghĩa địa riêng trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

Chương IX
QUẢN LÝ VÀ ĐƯA ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG VÀO SỬ DỤNG

Điều 95. Quản lý đất chưa sử dụng

Uỷ ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý chặt chẽ quỹ đất chưa sử dụng và việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng tại địa phương theo quy định sau:

1. Khi thống kê, kiểm kê đất đai thì đất chưa sử dụng được chia thành ba (03) loại gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

Đối với mỗi loại đất cần xác định rõ diện tích đất mà Nhà nước chưa đưa vào sử dụng nhưng đang bị bao chiếm trái pháp luật.

2. Khi thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai cần xác định rõ diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nhưng đang trong tình trạng hoang hoá để thu hồi, bổ sung vào quỹ đất chưa sử dụng của địa phương.

3. Khi lập quy hoạch sử dụng đất phải xác định rõ quỹ đất chưa sử dụng sẽ được đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch đó; khi lập kế hoạch sử dụng đất phải xác định rõ tiến độ hàng năm đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

Điều 96. Biện pháp đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt

1. Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất chưa sử dụng tại vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng cao, vùng nhiều đất nhưng ít dân cho đơn vị vũ trang nhân dân, đơn vị thanh niên xung phong, tổ chức kinh tế để khai hoang đưa vào sử dụng.

2. Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp tại địa phương mà chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất để cải tạo, sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối theo hạn mức giao đất quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 4 Điều 69 của Nghị định này.

Trường hợp vượt hạn mức giao đất theo quy định tại khoản 4 Điều 69 của Nghị định này thì hộ gia đình, cá nhân phải thuê đất đối với diện tích đất vượt hạn mức.

3. Cho thuê đất chưa sử dụng đối với hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương và các địa phương khác để cải tạo, sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối.

4. Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất chưa sử dụng đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp.

5. Nhà nước có chính sách đầu tư cơ sở hạ tầng đối với vùng biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng cao, vùng nhiều đất nhưng ít dân, vùng có điều kiện tự nhiên khó khăn để thực hiện kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho mục đích sản xuất nông nghiệp.

Nhà nước có chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất chưa sử dụng để cải tạo đưa vào sử dụng.

Điều 97. Đất tự khai hoang, đất chưa sử dụng bị bao chiếm

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, không có tranh chấp, sử dụng đất có hiệu quả thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích

đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 70 của Luật Đất đai; trường hợp vượt hạn mức thì được tính thêm hạn mức quy định tại khoản 5 Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 4 Điều 69 của Nghị định này; nếu vượt hạn mức đã tính thêm thì phải chuyển sang thuê đất đối với diện tích vượt hạn mức. Tất cả các trường hợp nêu tại khoản này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp do tự khai hoang thì việc công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 50 của Luật Đất đai.

3. Tổ chức đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang thì việc công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 49 của Nghị định này.

4. Tổ chức đang sử dụng đất phi nông nghiệp do tự khai hoang thì việc công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 51, 52 và 53 của Nghị định này.

5. Trường hợp đất chưa sử dụng bị bao chiếm nhưng không đầu tư cải tạo để đưa vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất.

Chương X
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 98. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng phải nộp tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất không được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc không được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì chỉ được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc cho ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi có quyết định đó;

c) Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất.

2. Thời điểm hộ gia đình, cá nhân được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất nông

nghiệp do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất được xác định từ khi quyết định giao đất có hiệu lực thi hành.

3. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất được xác định từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật được xác định từ khi có quyết định giao đất, ký hợp đồng thuê đất.

5. Thời điểm người thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán và cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 101 của Nghị định này.

Điều 99. Nhận quyền sử dụng đất

1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 113 của Luật Đất đai và Điều 102 của Nghị định này;

b) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trừ trường hợp quy định tại Điều 103 của Nghị định này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

c) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 và khoản 6 Điều 113 của Luật Đất đai trừ trường hợp quy định tại Điều 103 của Nghị định này;

d) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận thừa kế quyền sử dụng đất;

đ) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai được nhận quyền sử dụng đất ở thông qua mua nhà ở, nhận thừa kế nhà ở, được tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;

e) Tổ chức kinh tế là pháp nhân mới được hình thành thông qua góp vốn bằng quyền sử dụng đất được nhận quyền sử dụng đất từ người tham gia góp vốn;

g) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất;

h) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước cho thuê đất;

i) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng ổn định;

k) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thoả thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh để xử lý nợ; quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; quyết định hoặc bản án của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

l) Tổ chức là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia tách hoặc sáp nhập theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia tách hoặc sáp nhập.

2. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và tại địa phương khác trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 103 và Điều 104 của Nghị định này.

Tổ chức kinh tế có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh thì được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nơi đăng ký kinh doanh và tại địa phương khác trừ trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 103 của Nghị định này.

Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phụ thuộc vào điều kiện về nơi đăng ký hộ khẩu, nơi đăng ký kinh doanh.

Điều 100. Điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có các điều kiện sau:

a) Mục đích sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

b) Được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, xác định thời hạn sử dụng đất đồng thời với việc xét duyệt nhu cầu sử dụng đất theo những căn cứ quy định tại Điều 30 của Nghị định này;

c) Phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 36 của Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

2. Đối với các dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà người sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng trong quyết định xét duyệt dự án hoặc trong quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất chưa xác định thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có hiệu lực thi hành.

Điều 101. Điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án được xét duyệt; trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở có dự án thành phần thì được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành việc đầu tư theo dự án thành phần của dự án đầu tư được xét duyệt; không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền mà chưa xây dựng nhà ở.

2. Trường hợp người thực hiện dự án đầu tư không thể tiếp tục thực hiện dự án thì Nhà nước thu hồi đất; phần còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giá trị đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất được giải quyết theo quy định tại Điều 35 của Nghị định này.

Điều 102. Trường hợp được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất hoặc do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân khác trong cùng xã, phường, thị trấn để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp.

Hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo chủ trương chung về "dồn điền đổi thửa" thì không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính.

Điều 103. Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ

trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước.

4. Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng; trong khu vực rừng phòng hộ nếu không sinh sống trong khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đó.

Điều 104. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện

1. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất lần đầu đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất mà đã chuyển nhượng và không còn đất sản xuất, không còn đất ở, nếu được Nhà nước giao đất lần thứ hai đối với đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất, đất ở được miễn tiền sử dụng đất thì không được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trong thời hạn mười (10) năm kể từ ngày được giao đất lần thứ hai.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

3. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

Điều 105. Trường hợp đất nông nghiệp vượt hạn mức do nhận chuyển quyền sử dụng đất

Việc xử lý diện tích đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức theo quy định của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội được thực hiện theo quy định sau:

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất mà không có hộ khẩu thường trú có trách nhiệm thông báo cho Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi hộ gia đình, cá nhân đăng ký hộ khẩu thường trú về diện tích đất nông nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất tại địa phương.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi hộ gia đình, cá nhân đăng ký hộ khẩu thường trú có trách nhiệm tính tổng diện tích đất nông nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất để xác định diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất và báo cáo Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định.

3. Đối với diện tích đất nông nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất mà vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất do Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định thì việc chuyển sang thuê đất thực hiện theo quy định của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

Trong khi Uỷ ban Thường vụ Quốc hội chưa quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất thì diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển quyền không phải chuyển sang thuê đất.

4. Đối với diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế mà vượt hạn mức sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và đã chuyển sang thuê đất nhưng không vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất do Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định thì không phải chuyển sang thuê đất đó kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004; thời hạn sử dụng đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất.

Trong khi Uỷ ban Thường vụ Quốc hội chưa quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất thì diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế không phải chuyển sang thuê đất.

5. Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của người nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức có trách nhiệm thông báo cho người đó biết diện tích đất nông nghiệp phải chuyển sang thuê; người nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức nhận chuyển quyền được quyền lựa chọn thửa đất chuyển sang thuê.

Điều 106. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phi nông nghiệp hợp pháp từ tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc từ hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không phải nộp tiền sử dụng đất, không phải chuyển sang thuê đất và có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phải chuyển sang thuê đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; nếu tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

c) Thời hạn sử dụng đất là thời hạn còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển nhượng đối với trường hợp đất trước khi nhận chuyển nhượng được sử

dụng có thời hạn; thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài đối với trường hợp đất trước khi nhận chuyển nhượng được sử dụng ổn định lâu dài.

2. Tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp kèm theo chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được quy định như sau:

a) Trường hợp tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không phải nộp tiền sử dụng đất, không phải chuyển sang thuê đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tổ chức kinh tế phải chuyển sang thuê đất và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 111 của Luật Đất đai; nếu tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất đối với loại đất đã chuyển mục đích sử dụng theo giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

c) Thời hạn sử dụng đất là thời hạn của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 107. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp là pháp nhân mới được hình thành do góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Doanh nghiệp được hình thành do các bên là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì không phải chuyển sang thuê đất, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai trong các trường hợp sau:

a) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

b) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất thuê của Nhà nước mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

c) Đất của hộ gia đình, cá nhân góp vốn mà không phải là đất thuê của Nhà nước.

2. Doanh nghiệp được hình thành do liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế trong nước góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này thì doanh nghiệp liên doanh không phải chuyển sang thuê đất, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai.

3. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy

định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh không phải thuê đất và có quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp liên doanh.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức kinh tế trong nước vào liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh không phải chuyển sang thuê đất, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai.

5. Doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thì doanh nghiệp một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài phải thuê đất của Nhà nước, có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 119 của Luật Đất đai.

Điều 108. Quyền của doanh nghiệp liên doanh có vốn đầu tư nước ngoài đã thuê đất của hộ gia đình, cá nhân nay chuyển thành doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài

1. Doanh nghiệp liên doanh có vốn đầu tư nước ngoài đã thuê đất của hộ gia đình, cá nhân nay chuyển thành doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thì được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất đã ký kết và phải sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm theo dõi hiệu quả sử dụng đất đối với trường hợp doanh nghiệp có một trăm phần trăm (100%) vốn nước ngoài thuê đất của hộ gia đình, cá nhân như mô hình thử nghiệm và tổng kết để báo cáo Chính phủ.

Điều 109. Quyền sử dụng đất của hợp tác xã khi bị giải thể, phá sản

Việc giải quyết đất của hợp tác xã khi bị giải thể, phá sản được thực hiện theo quy định sau:

1. Đối với đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất; được Nhà nước cho thuê; được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền mua tài sản, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì Nhà nước thu hồi đất đó;

2. Đối với đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền mua tài sản, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; đất do xã viên góp quyền sử dụng vào hợp tác xã thì Nhà nước không thu hồi đất đó, quyền sử dụng đất là tài sản của hợp tác xã và được xử lý theo điều lệ của hợp tác xã hoặc Nghị quyết của Đại hội xã viên.

Điều 110. Quyền của người sử dụng đất xây dựng nhà chung cư

1. Tổ chức kinh tế sử dụng đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, do nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền đã trả cho việc nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà chung cư theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật Đất đai;

b) Bán, tặng cho, cho thuê căn hộ của nhà chung cư;

c) Thế chấp, bảo lãnh bằng các căn hộ của nhà chung cư không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

d) Giá trị quyền sử dụng đất xây dựng nhà chung cư không được tính vào giá căn hộ của nhà chung cư khi bán, cho thuê; quyền sử dụng đất không được sử dụng để thế chấp, bảo lãnh, góp vốn.

2. Tổ chức kinh tế sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền đã trả cho việc nhận quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà chung cư theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật Đất đai;

b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai;

c) Giá trị quyền sử dụng đất xây dựng nhà chung cư được tính vào giá căn hộ của nhà chung cư khi bán, cho thuê.

3. Hộ gia đình, cá nhân nhận quyền sử dụng đất thông qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà chung cư theo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để đầu tư xây dựng kinh doanh nhà chung cư theo dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 119 của Luật Đất đai;

b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 81 của Nghị định này.

Điều 111. Quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất là tài sản chung

1. Nhóm người sử dụng đất gồm nhiều thành viên là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà quyền sử dụng đất là tài sản chung có các quyền và nghĩa vụ như sau:

a) Trường hợp các thành viên của nhóm chỉ gồm hộ gia đình, cá nhân thì nhóm người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 113 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp trong nhóm có thành viên là tổ chức kinh tế thì nhóm người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai.

2. Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được quy định như sau:

a) Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm mà phân chia được theo phần thì từng thành viên của nhóm được thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng;

b) Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm mà không chia được theo phần thì do người đại diện của nhóm thực hiện quyền và nghĩa vụ.

Từng thành viên của nhóm được uỷ nhiệm cho người đại diện của nhóm để thực hiện quyền và nghĩa vụ quy định tại điểm a khoản này theo quy định của pháp luật về dân sự;

c) Khi thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm quy định tại điểm b khoản này, người đại diện phải có văn bản đồng ý của tất cả các thành viên của nhóm kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thành viên của nhóm.

Điều 112. Giải quyết trường hợp Nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân

1. Cơ quan nhà nước đã mượn đất của hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 116 của Luật Đất đai là cơ quan, đơn vị, tổ chức của Nhà nước, của Đảng Cộng sản Việt Nam, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội.

2. Hộ gia đình, cá nhân đã cho cơ quan nhà nước mượn đất mà giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ cho mượn đất chỉ còn lưu tại cơ quan nhà nước thì cơ quan nhà nước có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ đang lưu giữ để hộ gia đình, cá nhân hoàn thiện hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 116 của Luật Đất đai.

3. Trường hợp cơ quan nhà nước đã mượn đất ở gắn với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 thì giải quyết theo quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20 tháng 8 năm 1998 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

4. Việc bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất mới được tính theo giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

5. Việc giải quyết trả lại đất mà Nhà nước đã mượn của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Điều 113. Giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác

1. Việc giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn, thuê đất ở gắn liền với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân khác mà nay trên đất đó còn nhà ở hoặc không còn nhà

ở; hộ gia đình, cá nhân mượn, thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh có nhà xưởng hoặc không còn nhà xưởng của hộ gia đình, cá nhân khác được thực hiện khi có các điều kiện sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân cho mượn, cho thuê đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai;

b) Có văn bản thoả thuận về việc mượn đất, thuê đất.

2. Việc giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác quy định tại khoản 1 Điều này được áp dụng như sau:

a) Quyền sử dụng đất là tài sản của người cho mượn, cho thuê đất;

b) Nhà xưởng sản xuất, kinh doanh gắn liền với đất là tài sản của người cho mượn, cho thuê nhà xưởng;

c) Quyền sử dụng đất; nhà xưởng sản xuất, kinh doanh gắn liền với đất; nhà ở gắn liền với đất không thuộc danh sách các trường hợp đã thực hiện các chính sách cải tạo của Nhà nước về đất đai, nhà ở, nhà xưởng;

d) Việc giải quyết đối với quyền sử dụng đất, nhà xưởng sản xuất, kinh doanh gắn liền với đất được thực hiện như đối với nhà ở gắn liền với đất quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20 tháng 8 năm 1998 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác mà không có văn bản thoả thuận về việc mượn đất, thuê đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, nay tự nguyện trả lại đất đã mượn, đã thuê thì việc trả lại đất phải được Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định công nhận.

Điều 114. Giải quyết trường hợp tổ chức mượn đất, thuê đất hoặc cho mượn đất, cho thuê đất

1. Trường hợp bên mượn đất, thuê đất là tổ chức không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 112 của Nghị định này thì việc giải quyết được thực hiện như việc giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác quy định tại Điều 113 của Nghị định này.

2. Trường hợp bên cho mượn đất, cho thuê đất là tổ chức thì việc giải quyết được thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 51, điểm c khoản 2 Điều 52 và điểm c khoản 2 Điều 53 của Nghị định này.

Điều 115. Người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

1. Người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất quy định tại Điều 2 của Nghị định này.

2. Người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này được ủy quyền cho người khác theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất phải là người có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật về dân sự. Việc uỷ quyền cho người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này phải bằng văn bản.

Đối với hộ gia đình, cá nhân thì văn bản ủy quyền phải có chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi cư trú hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

Chương XI
TRÌNH TỰ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Mục I
THỦ TỤC HÀNH CHÍNH ÁP DỤNG CHUNG KHI NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT THỰC HIỆN CÁC QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

Điều 116. Thực hiện thủ tục hành chính trong trường hợp người sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai được giải quyết theo quy định sau:

1. Trường hợp thu hồi toàn bộ thửa đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi thửa đất và thu hồi giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai.

2. Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính đối với toàn bộ thửa đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 135, 136 và 137 của Nghị định này khi thực hiện bước đầu tiên của thủ tục hành chính có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính đối với một phần thửa đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc tách thửa theo quy định tại Điều 145 của Nghị định này; thực hiện trình tự, thủ tục hành chính đối với từng thửa đất và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được sử dụng các thửa đất sau khi tách thửa.

Điều 117. Thực hiện thủ tục hành chính trong việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất

1. Trường hợp thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới và cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thì trong hồ sơ khi thực hiện các quyền phải nêu rõ phần diện tích cần tách thửa;

b) Người sử dụng đất thực hiện quyền cho thuê quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp cho thuê đất trong khu công nghiệp, thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới nếu có nhu cầu tách thửa thì lập hồ sơ tách thửa trước khi thực hiện quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 145 của Nghị định này;

c) Cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện thủ tục hành chính đối với việc tách thửa theo quy định tại khoản 2 Điều 145 của Nghị định này trước khi thực hiện thủ tục hành chính đối với việc thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với phần thửa đất mà người sử dụng đất có nhu cầu và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được sử dụng phần diện tích đất còn lại.

Trường hợp người sử dụng đất thực hiện các quyền quy định tại điểm b khoản 1 Điều này mà không có nhu cầu tách thửa thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 116 của Nghị định này.

Điều 118. Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất

1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày thực hiện xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 38 của Luật Đất đai hoặc quyết định thu hồi đất của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền có hiệu lực thi hành đối với trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc có trách nhiệm thông báo cho người có đất bị thu hồi nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo quy định tại khoản 1 Điều này, người có đất bị thu hồi phải nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có) cho cơ quan tài nguyên và môi trường đã gửi thông báo.

3. Trường hợp hết thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này mà người có đất bị thu hồi không thực hiện quy định tại khoản 2 Điều này thì cơ quan tài nguyên và môi

trường có trách nhiệm thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất biết những trường hợp chưa thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 119. Việc chứng nhận của công chứng nhà nước, chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với hợp đồng hoặc văn bản khi người sử dụng đất thực hiện các quyền

1. Hợp đồng hoặc giấy tờ khi người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn theo quy định sau:

a) Đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

c) Trường hợp thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà một bên tham gia thuộc đối tượng quy định tại điểm a khoản này và bên còn lại thuộc đối tượng quy định tại điểm b khoản này thì phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2. Trường hợp thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà bên tham gia có yêu cầu chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm chứng thực hợp đồng hoặc giấy tờ.

3. Bộ Tư pháp chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện việc chứng nhận của công chứng nhà nước và chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với hợp đồng hoặc văn bản khi người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 120. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong khi thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai

1. Nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất do cơ quan thuế xác định căn cứ vào số liệu địa chính của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được số liệu địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi đến, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất về mức nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thông báo mức nghĩa vụ tài chính trực tiếp cho người phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc thông qua cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp hồ sơ nộp tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc thông qua Uỷ ban nhân dân xã, thị

trấn nơi có đất đối với trường hợp hồ sơ nộp tại Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo về nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường, Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thông báo cho người phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để nộp tiền vào kho bạc nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Phí và lệ phí có liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai mà người sử dụng đất phải nộp khi thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định theo quy định của pháp luật, thông báo và hướng dẫn người sử dụng đất nộp trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính.

Điều 121. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính

1. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm quy định thời hạn cụ thể để thực hiện các bước của thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai mà trong Nghị định này chưa quy định thời hạn cụ thể của mỗi bước thủ tục.

Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh được quyền quy định thời hạn thực hiện các bước ngắn hơn so với thời hạn quy định trong Nghị định này.

2. Đối với địa phương thuộc khu vực miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa thì thời gian thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai có thể được tăng thêm nhưng không quá mười lăm (15) ngày làm việc đối với mỗi trường hợp.

3. Trường hợp phải trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính khi thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai thì thời gian thực hiện thủ tục hành chính có thể được tăng thêm nhưng không quá hai mươi (20) ngày làm việc đối với mỗi trường hợp.

Điều 122. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết khi thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai

1. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết đối với các trường hợp xin giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất, xin gia hạn sử dụng đất quy định tại các Điều 123, 124, 125, 126, 127, 134, 135 và 141 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Việc nộp hồ sơ thực hiện theo quy định cụ thể tại từng Điều;

b) Trường hợp đủ điều kiện và đã được giải quyết thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trao quyết định kèm theo bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý cho người sử dụng đất đã nộp hồ sơ tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc gửi Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn để trao cho người sử dụng đất đã nộp hồ sơ tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn; gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý, một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các

khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi (nếu có) cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày có kết luận không giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người đã nộp hồ sơ tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc gửi Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn để trả lại cho người đã nộp hồ sơ tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận lại hồ sơ, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm trả lại cho người đã nộp hồ sơ và thông báo rõ lý do.

2. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết đối với các trường hợp sử dụng đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế quy định tại Điều 128 và Điều 142 của Nghị định này được thực hiện theo quy định sau:

a) Hồ sơ nộp tại Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế;

b) Trường hợp đủ điều kiện giải quyết theo quyết định của Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, cơ quan tài nguyên và môi trường nơi có đất có trách nhiệm gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý cho Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế; gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý, một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi (nếu có) cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc;

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người đã nộp hồ sơ.

3. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động về sử dụng đất quy định tại các Điều 129, 133, 136, 137, 138, 139, 140, 143, 144, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156 và 157 của Nghị định này được thực hiện theo quy định sau:

a) Nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện

dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất tại phường và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; nộp tại Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất tại xã, thị trấn.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

b) Trường hợp đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ khi cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm gửi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi đã nhận hồ sơ hoặc gửi thông qua Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cho Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn; gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký hoặc đã được chỉnh lý, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi (nếu có) cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài hoặc cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trao hoặc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết theo quy định của pháp luật thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày có kết luận không giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người đã nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc gửi Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn để trả lại cho người đã nộp hồ sơ tại Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận lại hồ sơ, Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trả lại cho người đã nộp hồ sơ và thông báo rõ lý do.

4. Trường hợp thu hồi đất quy định tại các Điều 130, 131 và 132 của Nghị định này thì trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày thu hồi xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 118 của Nghị định này, cơ quan

tài nguyên và môi trường có trách nhiệm gửi bản sao quyết định thu hồi đất, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có), bản thông báo danh sách những trường hợp không thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc và gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đặng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

5. Việc nộp hồ sơ và trả lại kết quả giải quyết đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại Điều 147 của Nghị định này được thực hiện theo quy định sau:

a) Hồ sơ nộp tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

b) Trường hợp đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chuyển đổi cho Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất; gửi bản lưu giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chuyển đổi và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi (nếu có) cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc;

c) Trường hợp không đủ điều kiện giải quyết thì trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm trả lại hồ sơ.

Mục II
TRÌNH TỰ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Điều 123. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân

1. Việc giao đất trồng cây hàng năm, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, làm muối được thực hiện theo phương án do Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất lập và trình Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt. Trình tự, thủ tục giao đất được thực hiện theo quy định sau:

a) Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập phương án giải quyết chung cho tất cả các trường hợp được giao đất tại địa phương; lập Hội đồng tư vấn giao đất của địa phương gồm có Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Uỷ ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng, đại diện của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, đại diện của Hội Nông dân, trưởng các điểm dân cư thuộc địa phương và cán bộ địa chính (sau đây gọi là Hội đồng tư vấn giao đất) để xem xét và đề xuất ý kiến đối với các trường hợp được giao đất;

b) Căn cứ vào ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoàn chỉnh phương án giao đất, niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi trình Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) xét duyệt;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định phương án giao đất; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc hoàn thành việc đo đạc lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính; trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Thời gian thực hiện các bước công việc quy định tại điểm này không quá năm mươi (50) ngày làm việc kể từ ngày Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Việc giao đất, cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất vùng đệm của rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác đối với hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân nộp đơn xin giao đất, thuê đất tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất; trong đơn phải ghi rõ yêu cầu về diện tích đất sử dụng.

Đối với trường hợp xin giao đất, thuê đất để nuôi trồng thuỷ sản thì phải có dự án nuôi trồng thuỷ sản được cơ quan quản lý thuỷ sản huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thẩm định và phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường;

b) Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thẩm tra, ghi ý kiến xác nhận vào đơn xin giao đất, thuê đất về nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp đủ điều kiện và gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm xem xét lại hồ sơ; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

d) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra các trường hợp xin giao đất, thuê đất, xác minh thực địa khi cần thiết, trình Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất.

3. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều này không quá năm mươi (50) ngày làm việc kể từ ngày Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 124. Trình tự, thủ tục giao đất làm nhà ở đối với hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở nộp đơn xin giao đất tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất.

2. Việc giao đất được quy định như sau:

a) Uỷ ban nhân dân xã căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương đã được xét duyệt, lập phương án giao đất làm nhà ở gửi Hội đồng tư vấn giao đất của xã quy định tại điểm a khoản 1 Điều 123 của Nghị định này xem xét, đề xuất ý kiến đối với phương án giao đất; niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất, lập hồ sơ xin giao đất gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ được lập hai (02) bộ gồm tờ trình của Uỷ ban nhân dân xã về việc giao đất làm nhà ở; danh sách kèm theo đơn xin giao đất làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất của xã;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm xem xét lại hồ sơ; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm hồ sơ quy định tại điểm a khoản này đến Phòng Tài nguyên và Môi trường; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ địa chính; xác minh thực địa; trình Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Căn cứ vào quyết định giao đất, Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất có trách nhiệm tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

3. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều này không quá bốn mươi (40) ngày làm việc (không kể thời gian bồi thường, giải phóng mặt bằng và người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 125. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã được giải phóng mặt bằng hoặc không phải giải phóng mặt bằng đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài

1. Người có nhu cầu xin giao đất, thuê đất liên hệ với cơ quan được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao nhiệm vụ thoả thuận địa điểm hoặc tổ chức phát triển quỹ đất nơi có đất để được giới thiệu địa điểm sử dụng đất.

2. Sau khi có văn bản thoả thuận địa điểm hoặc văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản đồng ý cho xây dựng công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên địa

điểm đã được xác định, người xin giao đất, thuê đất nộp hai (02) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao đất, thuê đất;

b) Văn bản thoả thuận địa điểm hoặc văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản đồng ý cho xây dựng công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên địa điểm đã được xác định;

c) Quyết định dự án đầu tư hoặc bản sao giấy phép đầu tư có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp dự án đầu tư của tổ chức không sử dụng vốn ngân sách nhà nước hoặc không phải dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì phải có văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 của Nghị định này;

d) Trường hợp dự án thăm dò, khai thác khoáng sản phải có giấy phép kèm theo bản đồ thăm dò, khai thác mỏ; trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm phải có quyết định hoặc đăng ký kinh doanh sản xuất gạch ngói hoặc dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

đ) Văn bản xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất về việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó.

3. Việc giao đất, cho thuê đất được quy định như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra và chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính (đối với các dự án sử dụng đất để xây dựng các công trình trên phạm vi rộng như đê điều, thủy điện, đường điện, đường bộ, đường sắt, đường dẫn nước, đường dẫn dầu, đường dẫn khí thì được dùng bản đồ địa hình được thành lập mới nhất có tỷ lệ không nhỏ hơn 1/25.000 để thay thế bản đồ địa chính), trích sao hồ sơ địa chính;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ địa chính; xác minh thực địa; trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất; chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

4. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 126. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất chưa được giải phóng mặt bằng đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài

1. Người có nhu cầu xin giao đất, thuê đất liên hệ với cơ quan được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao nhiệm vụ thoả thuận địa điểm để được giới thiệu địa điểm sử dụng đất.

2. Người xin giao đất, thuê đất nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 125 của Nghị định này.

3. Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo trình tự quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 130 của Nghị định này và quy định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Việc giao đất, cho thuê đất sau khi đã giải phóng mặt bằng được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 của Nghị định này.

5. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 4 Điều này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày giải phóng xong mặt bằng và Sở Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 127. Trình tự, thủ tục giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đơn vị vũ trang nhân dân quy định tại khoản 3 Điều 83 của Nghị định này xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh nộp hai (02) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao đất;

b) Trích sao quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

c) Văn bản đề nghị giao đất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoặc Thủ trưởng đơn vị được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an uỷ nhiệm.

2. Việc giao đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra và gửi một (01) bộ hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; hướng dẫn Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ xin giao đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định thu hồi đất, giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện; thông báo cho Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng;

đ) Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo trình tự quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 130 của Nghị định này và quy định của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

e) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày thực hiện xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

Điều 128. Trình tự, thủ tục giao lại đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Người xin giao lại đất, thuê đất nộp hai (02) bộ hồ sơ; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao lại đất, thuê đất;

b) Dự án đầu tư đối với tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Giấy phép đầu tư, dự án đầu tư đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Việc giao lại đất, cho thuê đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá chín (09) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm xem xét; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính; quyết định giao lại đất hoặc ký hợp đồng thuê đất; thông báo cho người sử dụng đất biết để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo quy định của pháp luật; gửi quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính đến cơ quan tài nguyên và môi trường thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 129. Trình tự, thủ tục đối với trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Người thuê đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Hợp đồng thuê đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Việc chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra; đối với trường hợp đủ điều kiện thì làm trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất kết hợp với việc chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Điều 130. Trình tự thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm giao cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu vực đất thu hồi đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính để gửi cho cơ quan, tổ chức có trách nhiệm lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất lập phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

3. Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư thì Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm lập phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

4. Sau khi phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng được xét duyệt, Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất bị thu hồi thông báo trước ít nhất chín mươi (90) ngày đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp và một trăm tám mươi (180) ngày đối với trường hợp thu hồi đất phi nông nghiệp cho người đang sử dụng đất biết về lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

5. Trước khi hết thời gian thông báo ít nhất là hai mươi (20) ngày, Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm trình phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình quyết định thu hồi đất lên Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định. Quyết định thu hồi đất phải bao gồm nội dung thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng thửa đất do tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng và nội dung thu hồi đất chung cho tất cả các thửa đất do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng.

6. Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất quyết định thu hồi đất, quyết định xét duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trường hợp trên khu đất thu hồi có diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định về thu hồi đất của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm quyết định thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng thửa đất do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng.

7. Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư; Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với trường hợp thu hồi đất để giao hoặc cho thuê thực hiện dự án đầu tư.

8. Sau khi hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất cho Tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý hoặc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án.

Điều 131. Trình tự thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 8 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Việc thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì gửi văn bản trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có) đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất;

b) Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận văn bản trả lại đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết; trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

c) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc quyết định thu hồi đất.

2. Việc thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay bị giải thể, phá sản được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giải thể, phá sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất tiến hành thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết; trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường quyết định thu hồi đất.

Điều 132. Trình tự thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai

1. Việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được kết luận của thanh tra, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa khi cần thiết; trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc quyết định thu hồi đất; chỉ đạo xử lý để xác định giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật.

2. Việc thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 38 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố mất tích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực tế, trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường quyết định thu hồi đất.

3. Việc thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 38 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

b) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc quyết định thu hồi đất.

Điều 133. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép

1. Người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo mẫu do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Người sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất sau hai mươi (20) ngày kể từ ngày nộp hồ sơ, trừ trường hợp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thông báo không được chuyển mục đích sử dụng đất do không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai.

3. Việc đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp với quy định tại khoản 2

Điều 36 của Luật Đất đai thì trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do; trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai thì xác nhận vào tờ khai đăng ký và chuyển hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp để chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều này không quá mười tám (18) ngày làm việc kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý.

Điều 134. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép

1. Người xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; tại Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với hộ gia đình, cá nhân; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp người xin chuyển mục đích sử dụng đất là tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa; xem xét tính phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc làm trích sao hồ sơ địa chính.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính gửi cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp và gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký lại hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

5. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này không quá ba mươi (30) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày cơ quan tài nguyên và môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý.

Điều 135. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã, thị trấn

1. Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thẩm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn trong thời gian mười lăm (15) ngày; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện; trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi hồ sơ những trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

d) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b và c khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian công bố công khai danh sách các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trang trại thì trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải thực hiện rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 của Nghị định này.

Điều 136. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại phường

1. Hộ gia đình, cá nhân nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa khi cần thiết; lấy ý kiến xác nhận của Uỷ ban nhân dân phường về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì lấy ý kiến của Uỷ ban nhân dân phường về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong thời gian mười lăm (15) ngày; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện; trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi hồ sơ những trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

c) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian công bố công khai danh sách các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền

sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 137. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức đang sử dụng đất

1. Tổ chức đang sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có);

d) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại các Điều 49, 51, 52, 53 và 55 của Nghị định này.

Trường hợp tổ chức đang sử dụng đất chưa thực hiện việc tự rà soát hiện trạng sử dụng đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo tổ chức thực hiện theo quy định tại các Điều 49, 51, 52, 53 và 55 của Nghị định này;

đ) Quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc xử lý đất của tổ chức đó (nếu có).

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Căn cứ vào quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc xác định diện tích đất mà tổ chức được tiếp tục sử dụng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp tổ chức sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính kèm theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được uỷ quyền; trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp không được uỷ quyền; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

c) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 138. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Quyết định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an về vị trí đóng quân hoặc địa điểm công trình;

c) Văn bản ủy quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có);

d) Bản sao quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn các quân khu, trên địa bàn các đơn vị thuộc Bộ Tư lệnh bộ đội biên phòng, trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương mà có tên đơn vị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc giấy tờ xác minh là đất tiếp quản hoặc có tên trong sổ địa chính của xã, phường, thị trấn được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính (chỉ đo bao ranh giới thửa đất, không đo vẽ công trình quốc phòng, an ninh, công trình kiến trúc trên khu đất), trích sao hồ sơ địa chính; gửi trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính kèm theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được ủy quyền; trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp không được uỷ quyền;

c) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xem xét, ký và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Trong thời hạn không quá sáu (06) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đơn vị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 139. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất

1. Tổ chức đã thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất có trách nhiệm nộp thay người trúng đấu giá, đấu thầu một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính;

c) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp.

3. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo uỷ quyền; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cơ quan tài nguyên và môi trường gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để trao cho người trúng đấu giá, đấu thầu.

Điều 140. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm k và điểm l khoản 1 Điều 99 của Nghị định này

1. Người nhận quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Một trong các loại văn bản gồm biên bản về kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thoả thuận xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, trích lục bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung; quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật;

b) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp.

3. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo uỷ quyền; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 141. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất;

hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp; hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp

1. Trước khi hết hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin gia hạn sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài xin gia hạn sử dụng đất không vượt quá mười hai (12) tháng;

b) Dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được xét duyệt đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài xin gia hạn sử dụng đất trên mười hai (12) tháng.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt dự án đầu tư thực hiện xét duyệt dự án bổ sung đối với trường hợp dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước và dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện việc xét duyệt dự án bổ sung đối với dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thực hiện việc xét duyệt dự án bổ sung đối với dự án sản xuất nông nghiệp mà không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài.

2. Việc gia hạn được quy định như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác định nhu cầu sử dụng đất phù hợp với đơn xin gia hạn hoặc dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được xét duyệt; trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định gia hạn; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc làm trích sao hồ sơ địa chính;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính gửi cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp và gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Người sử dụng đất có trách nhiệm nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết hạn, nộp chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho cơ quan tài nguyên và môi trường;

d) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất;

đ) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày cơ quan tài nguyên và môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Nghị định này.

Điều 142. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Trước khi hết hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin gia hạn sử dụng đất;

b) Dự án bổ sung về sản xuất, kinh doanh đã được xét duyệt đối với trường hợp xin gia hạn sử dụng đất trên mười hai (12) tháng.

Trường hợp dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước và dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì việc xét duyệt dự án bổ sung do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt dự án đầu tư thực hiện.

Trường hợp dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì việc xét duyệt dự án bổ sung do Ban Quản lý khu công nghệ cao hoặc Ban Quản lý khu kinh tế thực hiện.

2. Việc gia hạn được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm xem xét, quyết định gia hạn giao lại đất, gia hạn hợp đồng thuê đất; thông báo cho người được gia hạn sử dụng đất biết để thực hiện nghĩa vụ tài chính;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ sau ngày hết thời hạn sử dụng đất, người sử dụng đất có trách nhiệm nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết hạn, nộp chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho Ban Quản lý khu công nghệ cao hoặc Ban Quản lý khu kinh tế;

c) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận và chứng từ tài chính, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm nộp cho cơ quan tài nguyên và môi trường có thẩm quyền chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận và chứng từ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gửi cho Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế;

đ) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý cho người sử dụng đất được gia hạn sử dụng đất.

3. Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Nghị định này.

Điều 143. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất do đổi tên, giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên, thay đổi về quyền, thay đổi về nghĩa vụ tài chính

1. Người sử dụng đất có nhu cầu đăng ký biến động về sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Các giấy tờ pháp lý khác có liên quan đến việc đăng ký biến động về sử dụng đất.

2. Việc đăng ký biến động sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn xin đăng ký biến động; làm trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp có thay đổi về diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên thì phải thực hiện trích đo địa chính thửa đất), trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ xin đăng ký biến động đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 144. Trình tự, thủ tục cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất có nhu cầu cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp đổi.

2. Việc cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; xác nhận vào đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính kèm theo hồ sơ xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

b) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo uỷ quyền; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản này không quá hai mươi tám (28) ngày làm việc kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho đến ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp xin cấp lại do mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được thêm thời gian không quá bốn mươi (40) ngày làm việc, trong đó mười (10) ngày để thẩm tra nội dung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị mất và ba mươi (30) ngày để niêm yết thông báo về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Điều 145. Trình tự, thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa

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

a) Đơn xin tách thửa hoặc hợp thửa của người sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu khi thực hiện quyền đối với một phần thửa đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thu hồi một phần thửa đất hoặc một trong các loại văn bản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 140 của Nghị định này khi thực hiện đối với một phần thửa đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

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

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

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để chuẩn bị hồ sơ địa chính;

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

d) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai, trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp xem xét và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới; Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử

dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới trong trường hợp được uỷ quyền hoặc trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp xem xét và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới trong trường hợp không được uỷ quyền;

đ) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, ký và gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mới, trừ trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường được uỷ quyền;

e) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày giấy chứng nhận được ký, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mới cho người sử dụng đất; gửi bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ký, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

3. Việc tách thửa, hợp thửa trong trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc trong các trường hợp quy định tại điểm đ khoản 5 Điều 41 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Căn cứ quyết định thu hồi đất hoặc một trong các loại văn bản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 140 của Nghị định này, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm lập hồ sơ tách thửa, hợp thửa quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Thực hiện việc tách thửa, hợp thửa theo quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều này.

Mục III
TRÌNH TỰ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TRONG VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 146. Hợp đồng về quyền sử dụng đất

1. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; văn bản thừa kế quyền sử dụng đất do các bên liên quan lập nhưng không trái với quy định của pháp luật về dân sự.

2. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Hợp đồng chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của nhóm người sử dụng đất phải được tất cả các thành viên trong nhóm thống nhất và ký tên hoặc có văn bản uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Thứ tự ưu tiên thanh toán nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất được xác định theo thứ tự đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hiệu lực của di chúc hoặc biên bản chia thừa kế, văn bản cam kết tặng cho quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 147. Trình tự, thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Trường hợp chuyển đổi theo chủ trương chung về "dồn điền đổi thửa" thì thực hiện theo quy định sau:

a) Các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp tự thoả thuận với nhau bằng văn bản về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; nộp văn bản thoả thuận kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

b) Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập phương án chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp chung cho toàn xã, phường, thị trấn (bao gồm cả tiến độ thời gian thực hiện chuyển đổi) và gửi phương án đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra phương án và chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để chuẩn bị hồ sơ địa chính;

d) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

đ) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ và trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định;

e) Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xem xét, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất chuyển đổi và gửi cho Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa hai hộ gia đình, cá nhân được thực hiện như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp nộp một (01) bộ hồ sơ gồm hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

b) Trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm gửi hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

Điều 148. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Bên nhận chuyển nhượng nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thông báo cho bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 149. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

1. Bên cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

3. Trình tự, thủ tục cho thuê, cho thuê lại đất quy định tại Điều này không áp dụng đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại đất trong khu công nghiệp.

Điều 150. Trình tự, thủ tục xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

1. Sau khi hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất hết hiệu lực, người đã cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Xác nhận thanh lý hợp đồng thuê đất trong Hợp đồng thuê đất đã ký kết hoặc Bản thanh lý hợp đồng thuê đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại trong hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 151. Trình tự, thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất

1. Người nhận thừa kế nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Di chúc; biên bản phân chia thừa kế; bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Toà án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật; đơn đề nghị của người nhận thừa kế đối với trường hợp người nhận thừa kế là người duy nhất.

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc đăng ký thừa kế được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, làm trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có); chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm thông báo cho bên nhận thừa kế quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên nhận thừa kế quyền sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 152. Trình tự, thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất

1. Bên được tặng cho quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho hoặc quyết định tặng cho quyền sử dụng đất của tổ chức;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, làm trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có); chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm thông báo cho bên được tặng cho quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên được tặng cho thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 153. Trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, các bên tham gia thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

3. Việc đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký thế chấp, đã đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; sửa chữa sai sót trong nội dung đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với việc đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 154. Trình tự, thủ tục đăng ký xoá đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất

1. Sau khi hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ, bên đã thế chấp, bên đã bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Xác nhận của Bên nhận thế chấp, bảo lãnh về việc đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ trong Hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất hoặc Bản xác nhận của Bên nhận thế chấp, bảo lãnh về việc đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra việc hoàn thành nghĩa vụ trả nợ của người xin xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh; thực hiện việc xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh trong hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trình tự, thủ tục đối với việc đăng ký huỷ đăng ký thế chấp, đăng ký huỷ đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; đăng ký kết quả về việc xử lý tài sản thế chấp bằng quyền sử dụng đất, đăng ký kết quả về việc xử lý tài sản bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với việc xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 155. Trình tự, thủ tục đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, thực hiện đăng ký góp vốn vào hồ sơ địa chính, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

Điều 156. Trình tự, thủ tục xoá đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Bên đã góp vốn hoặc bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc cả hai bên nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng chấm dứt góp vốn;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp xoá đăng ký góp vốn mà trước đây khi góp vốn chỉ chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do không thay đổi thửa đất) thì trong thời hạn không

quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, thực hiện xoá đăng ký góp vốn trong hồ sơ địa chính và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp xoá đăng ký góp vốn mà trước đây khi góp vốn đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho pháp nhân mới (do có thay đổi thửa đất) thì thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp không thay đổi thửa đất) hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho pháp nhân mới (đối với trường hợp có thay đổi thửa đất); trường hợp bên góp vốn là tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài mà thời hạn sử dụng đất chưa kết thúc sau khi chấm dứt góp vốn thì ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp cho bên đã góp vốn và gửi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; trường hợp bên góp vốn là hộ gia đình, cá nhân mà thời hạn sử dụng đất chưa kết thúc sau khi chấm dứt góp vốn thì gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi của pháp nhân mới cho Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ và trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định cấp giấy nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đã góp vốn mà thời hạn sử dụng đất chưa kết thúc sau khi chấm dứt góp vốn;

d) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm xem xét, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Trường hợp thời hạn sử dụng đất kết thúc cùng lúc với chấm dứt góp vốn nếu bên góp vốn có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì lập thủ tục xin gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 141 và Điều 142 của Nghị định này; nếu bên góp vốn không xin gia hạn hoặc không được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện thủ tục thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Nghị định này.

Điều 157. Trình tự, thủ tục đăng ký nhận quyền sử dụng đất do xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức đã thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án theo quy định của pháp luật có trách nhiệm nộp thay người được nhận quyền sử dụng đất một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc quyết định kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan thi hành án;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có);

d) Văn bản về kết quả đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Việc đăng ký nhận quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

Điều 158. Trình tự, thủ tục mua bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho tài sản gắn liền với đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất

1. Trình tự, thủ tục mua bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm thuộc sở hữu của người sử dụng đất gắn liền với đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây rừng, cây lâu năm thuộc sở hữu của người sử dụng đất gắn liền với đất được thực hiện theo trình tự chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại các Điều 148, 149, 151, 152, 153 và 155 của Nghị định này.

2. Bộ Tư pháp chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành có liên quan hướng dẫn cụ thể việc thực hiện các quyền mua bán, cho thuê, thừa kế, tặng cho tài sản gắn liền với đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất.

Chương XII
GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 159. Hoà giải tranh chấp đất đai

1. Các bên tranh chấp đất đai phải chủ động gặp gỡ để tự hoà giải, nếu không thoả thuận được thì thông qua hoà giải ở cơ sở để giải quyết tranh chấp đất đai.

2. Trường hợp các bên tranh chấp không hoà giải được thì gửi đơn đến Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp để hoà giải. Việc hoà giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên và có xác nhận hoà giải thành hoặc hoà giải không thành của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Biên bản hoà giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp.

3. Đối với trường hợp hoà giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, chủ sử dụng đất thì Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn gửi biên bản hoà giải đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau; gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp khác.

Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 160. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì các bên tranh chấp gửi đơn đến cơ quan hành chính để được giải quyết. Cơ quan hành chính các cấp giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau:

1. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết đối với tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì các bên tranh chấp có quyền gửi đơn xin giải quyết tranh chấp đất đai đến Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng.

2. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết đối với tranh chấp đất đai giữa tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài với nhau hoặc giữa tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì các bên tranh chấp có quyền gửi đơn xin giải quyết tranh chấp đất đai đến Bộ Tài nguyên và Môi trường; quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là quyết định giải quyết cuối cùng.

Điều 161. 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

Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì việc giải quyết tranh chấp được thực hiện dựa theo các căn cứ sau:

1. Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đưa ra.

2. Ý kiến của Hội đồng tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai của xã, phường, thị trấn do Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn thành lập gồm có:

a) Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn là Chủ tịch Hội đồng;

b) Đại diện của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã, phường, thị trấn;

c) Tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc đối với khu vực nông thôn;

d) Đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó;

đ) Cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn.

3. Thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đang sử dụng ngoài diện tích đất đang có tranh chấp và bình quân diện tích đất cho một nhân khẩu tại địa phương.

4. Sự phù hợp của hiện trạng sử dụng thửa đất đang có tranh chấp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

5. Chính sách ưu đãi người có công của Nhà nước.

6. Quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất.

Điều 162. Các quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính bị khiếu nại

1. Quyết định hành chính trong quản lý đất đai bị khiếu nại bao gồm:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Quyết định bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư;

c) Cấp hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

d) Quyết định gia hạn thời hạn sử dụng đất.

2. Hành vi hành chính trong quản lý đất đai bị khiếu nại là hành vi của cán bộ, công chức nhà nước khi giải quyết công việc thuộc phạm vi quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 163. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, thuộc Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh

1. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có quyết định hành chính trong quản lý đất đai hoặc cán bộ, công chức thuộc Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, thuộc Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có hành vi hành chính trong khi giải quyết công việc về quản lý đất đai mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

2. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, Tố cáo.

Quyết định giải quyết của Chủ tịch Uỷ bán nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày có quyết định giải quyết của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện ra Toà án nhân dân hoặc khiếu nại đến Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Trường hợp khiếu nại đến Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật khiếu nại, tố cáo. Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là quyết định giải quyết cuối cùng, phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

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

Điều 164. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường, của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, thuộc Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có quyết định hành chính trong quản lý đất đai hoặc cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, thuộc Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có hành vi

hành chính trong giải quyết công việc về quản lý đất đai mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

2. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, Tố cáo.

Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày có quyết định giải quyết của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện tại Toà án nhân dân.

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

Điều 165. Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai không thuộc trường hợp quy định tại Điều 162 của Nghị định này

Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai không thuộc trường hợp quy định tại Điều 162 của Nghị định này được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Chương XIII
PHÁT HIỆN VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI NGƯỜI QUẢN LÝ

Mục I
NGUYÊN TẮC XỬ LÝ VI PHẠM, HÌNH THỨC KỶ LUẬT VÀ BIỆN PHÁP XỬ LÝ TRÁCH NHIỆM VẬT CHẤT ĐỐI VỚI NGƯỜI QUẢN LÝ

Điều 166. Đối tượng bị xử lý vi phạm

1. Người đứng đầu tổ chức, Thủ trưởng cơ quan có thẩm quyền quyết định về quản lý đất đai mà có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

2. Cán bộ, công chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và cán bộ địa chính, xã, phường, thị trấn có hành vi vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý đất đai.

3. Người đứng đầu, cán bộ, công chức, viên chức, nhân viên của tổ chức được Nhà nước giao đất để quản lý trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 3 của

Nghị định này mà có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai đối với đất được giao để quản lý.

Điều 167. Nguyên tắc xử lý vi phạm

1. Mọi vi phạm phải được phát hiện, đình chỉ, xử lý kịp thời. Việc xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất phải được tiến hành nhanh chóng, công minh, triệt để; mọi hậu quả do vi phạm gây ra phải được khắc phục theo quy định của Nghị định này và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Hình thức kỷ luật được áp dụng độc lập; biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất được áp dụng kèm theo hình thức kỷ luật đối với những hành vi vi phạm có quy định biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất được quy định trong Nghị định này.

Hình thức, mức độ kỷ luật được xác định căn cứ vào tính chất, mức độ hậu quả của hành vi vi phạm, nhân thân của người có hành vi vi phạm.

3. Các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai của cán bộ, công chức khi thực hiện công vụ có liên quan đến quản lý đất đai mà không thuộc các trường hợp quy định tại Mục 2 của Chương này thì bị xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Việc xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất phải do người có thẩm quyền quyết định.

5. Một hành vi vi phạm chỉ áp dụng một hình thức kỷ luật.

Nhiều người cùng thực hiện một hành vi vi phạm thì từng người vi phạm đều bị xử lý.

Một người cùng một lúc thực hiện nhiều hành vi vi phạm thì bị xử lý về từng hành vi vi phạm và chịu hình thức kỷ luật cao hơn một mức so với hình thức kỷ luật tương ứng với hành vi vi phạm nặng nhất.

6. Thời hạn xử lý kỷ luật trong lĩnh vực quản lý đất đai là ba (03) tháng kể từ ngày phát hiện hành vi vi phạm; trường hợp hành vi vi phạm có những tình tiết phức tạp cần có thời gian để thẩm tra, xác minh thì thời hạn được xem xét kéo dài nhưng không quá sáu (06) tháng, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 9 của Nghị định số 97/1998/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 1998 của Chính phủ về xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất đối với công chức.

Trong thời hạn xử lý kỷ luật mà cá nhân có hành vi vi phạm mới thuộc các hành vi quy định trong Nghị định này hoặc cố tình trốn tránh, cản trở việc xử lý kỷ luật thì thời hạn được tính lại kể từ ngày phát hiện hành vi vi phạm mới hoặc từ ngày chấm dứt hành vi cố tình trốn tránh, cản trở việc xử lý kỷ luật.

7. Trường hợp hành vi vi phạm có dấu hiệu tội phạm thì bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Bộ luật hình sự.

Điều 168. Hình thức kỷ luật, biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất

1. Các hình thức kỷ luật bao gồm:

a) Khiển trách;

b) Cảnh cáo;

c) Hạ bậc lương;

d) Hạ ngạch;

đ) Cách chức;

e) Buộc thôi việc.

2. Các biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất bao gồm:

a) Buộc bồi thường cho Nhà nước, cho người bị thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra;

b) Buộc hoàn trả cho cơ quan, tổ chức khoản tiền mà cơ quan, tổ chức đã bồi thường cho người bị thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra.

Mục II
HÀNH VI VI PHẠM, HÌNH THỨC XỬ LÝ VI PHẠM ĐỐI VỚI NGƯỜI QUẢN LÝ

Điều 169. Vi phạm quy định về hồ sơ và mốc địa giới hành chính

1. Vi phạm quy định về hồ sơ và mốc địa giới hành chính bao gồm các hành vi sau:

a) Làm sai lệch sơ đồ vị trí, bảng tọa độ, biên bản bàn giao mốc địa giới hành chính;

b) Cắm mốc địa giới hành chính sai vị trí trên thực địa.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch;

b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc.

Điều 170. Vi phạm quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Vi phạm quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không công bố hoặc chậm công bố quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt; không công bố hoặc chậm công bố việc điều chỉnh hoặc huỷ bỏ kế hoạch sử dụng đất; làm mất, làm sai lệch bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết;

b) Cắm mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất chi tiết sai vị trí trên thực địa;

c) Để xảy ra việc xây dựng, đầu tư bất động sản trái quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết trong khu vực đất phải thu hồi để thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

b) Có hành vi quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách hoặc cảnh cáo, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức, tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc.

Điều 171. Vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Giao đất, giao lại đất, cho thuê đất không đúng vị trí và diện tích đất trên thực địa;

b) Giao đất, giao lại đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức, tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;

b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ ngạch hoặc cách chức; do cố ý thì bị cách chức; tái phạm do cố ý thì bị buộc thôi việc.

Điều 172. Vi phạm quy định về thu hồi đất

1. Vi phạm quy định về thu hồi đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không thông báo trước cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 39 của Luật Đất đai; không công khai phương án bồi thường, tái định cư;

b) Thực hiện bồi thường không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường cho người có đất bị thu hồi; làm sai lệch hồ sơ thu hồi đất; xác định sai vị trí và diện tích đất bị thu hồi trên thực địa;

c) Thu hồi đất không đúng thẩm quyền; không đúng đối tượng; không đúng với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo, cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch;

b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách hoặc cảnh cáo, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức, tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;

c) Có hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ ngạch; cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức; tái phạm do cố ý thì bị buộc thôi việc.

Điều 173. Vi phạm quy định về trưng dụng đất

1. Vi phạm quy định về trưng dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Thực hiện bồi thường không đúng đối tượng, diện tích, mức bồi thường, thời hạn bồi thường cho người có đất bị trưng dụng;

b) Trưng dụng đất không đúng các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 37 của Nghị định này.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách, tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương, tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc.

Điều 174. Vi phạm quy định về quản lý đất được Nhà nước giao để quản lý

1. Vi phạm quy định về quản lý đất do được Nhà nước giao để quản lý bao gồm các hành vi sau:

a) Để xảy ra tình trạng người được pháp luật cho phép sử dụng đất tạm thời mà sử dụng đất sai mục đích;

b) Sử dụng đất sai mục đích;

c) Để đất bị lấn, bị chiếm, bị thất thoát.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì bị khiển trách hoặc cảnh cáo; tái phạm thì bị hạ bậc lương;

b) Có hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì bị cảnh cáo; tái phạm thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

c) Có hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; tái phạm thì bị hạ ngạch hoặc cách chức.

Điều 175. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất

1. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất bao gồm các hành vi sau:

a) Không nhận hồ sơ đã hợp lệ, đầy đủ, không hướng dẫn cụ thể khi tiếp nhận hồ sơ, gây phiền hà đối với người nộp hồ sơ, nhận hồ sơ mà không ghi vào sổ theo dõi;

b) Tự đặt ra các thủ tục hành chính ngoài quy định chung, gây phiền hà đối với người xin làm các thủ tục hành chính;

c) Giải quyết thủ tục hành chính không đúng trình tự quy định, trì hoãn việc giao các loại giấy tờ đã được cơ quan có thẩm quyền ký cho người xin làm thủ tục hành chính;

d) Giải quyết thủ tục hành chính chậm trễ so với thời hạn quy định;

đ) Từ chối thực hiện hoặc không thực hiện thủ tục hành chính mà theo quy định của pháp luật đã đủ điều kiện để thực hiện;

e) Thực hiện thủ tục hành chính không đúng thẩm quyền;

g) Quyết định, ghi ý kiến hoặc xác nhận vào hồ sơ không đúng quy định gây thiệt hại hoặc tạo điều kiện cho người xin làm thủ tục hành chính gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức và công dân;

h) Làm mất, làm hư hại, làm sai lệch nội dung hồ sơ.

2. Hình thức xử lý kỷ luật được quy định như sau:

a) Có hành vi quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

b) Có hành vi quy định tại điểm b và điểm đ khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;

c) Có hành vi quy định tại điểm d khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo; cố ý thì bị hạ bậc lương; tái phạm do cố ý thì bị hạ ngạch hoặc cách chức;

d) Có hành vi quy định tại điểm e và điểm g khoản 1 Điều này thì bị cảnh cáo hoặc hạ ngạch; tái phạm thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc;

đ) Có hành vi quy định tại điểm h khoản 1 Điều này do thiếu trách nhiệm thì bị khiển trách hoặc cảnh cáo; tái phạm do thiếu trách nhiệm thì bị cảnh cáo hoặc hạ bậc lương; cố ý thì bị hạ ngạch; tái phạm do cố ý thì bị cách chức hoặc buộc thôi việc.

Điều 176. Áp dụng biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất

Ngoài các hình thức kỷ luật quy định tại khoản 2 các Điều 169, 170, 171, 172, 173, 174 và 175 của Nghị định này, người có các hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 các Điều 169, 170, 171, 172, 173, 174 và 175 của Nghị định này còn bị áp dụng biện pháp xử lý trách nhiệm vật chất quy định tại Nghị định số 97/1998/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 1998 của Chính phủ về xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất đối với công chức.

Mục III
THẨM QUYỀN, TRÌNH TỰ XỬ LÝ KỶ LUẬT ĐỐI VỚI NGƯỜI QUẢN LÝ

Điều 177. Thẩm quyền, trình tự xử lý kỷ luật

1. Thẩm quyền xử lý kỷ luật cán bộ, công chức có hành vi vi phạm được thực hiện theo quy định chung về phân cấp quản lý cán bộ.

2. Trình tự xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 96/1998/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 1998 của Chính phủ về chế độ thôi việc đối với cán bộ, công chức và Nghị định số 97/1998/NĐ-CP ngày 17 tháng 11 năm 1998 của Chính phủ về xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất đối với công chức.

3. Trường hợp đã xử lý kỷ luật nhưng xét thấy để cán bộ, công chức ở vị trí công tác đã bị vi phạm không có lợi thì cơ quan có thẩm quyền bố trí cán bộ, công chức làm công việc khác.

4. Trong quá trình xem xét xử lý kỷ luật cán bộ, công chức mà phát hiện có dấu hiệu tội phạm thì người có thẩm quyền xử lý kỷ luật đề nghị cơ quan có thẩm quyền truy cứu trách nhiệm hình sự.

Điều 178. Quyền của người bị xử lý kỷ luật

1. Cán bộ, công chức bị xử lý kỷ luật có quyền khiếu nại về quyết định xử lý kỷ luật; có quyền tố cáo hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn hoặc vượt quá quyền hạn của người có thẩm quyền xử lý kỷ luật quy định tại khoản 1 Điều 177 của Nghị định này.

2. Việc giải quyết khiếu nại quyết định xử lý kỷ luật, tố cáo đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại, Tố cáo.

Điều 179. Xử lý vi phạm pháp Luật Đất đai đối với người quản lý xảy ra trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành

1. Các hành vi vi phạm mà đã bị xử lý trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng quy định của Nghị định này.

2. Các hành vi vi phạm xảy ra trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà được phát hiện và chưa bị xử lý thì xử lý theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức.

Mục IV
PHÁT HIỆN, XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 180. Tổ chức việc tiếp nhận phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai

1. Uỷ ban nhân dân và cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm công bố công khai số điện thoại riêng, hòm thư riêng, địa điểm riêng để tiếp nhận phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai; đối với những cơ quan nhà nước có điều kiện thì tổ chức thêm việc tiếp nhận phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân thông qua hình thức gửi fax, thư điện tử, trang thông tin điện tử hoặc các hình thức thông tin khác.

2. Uỷ ban nhân dân và cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm bố trí cán bộ tiếp nhận ý kiến phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân; cán bộ tiếp nhận ý kiến phát hiện, kiến nghị có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết phát hiện, kiến nghị.

3. Cơ quan nhà nước nhận được các phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân mà không thuộc thẩm quyền giải quyết của mình thì có trách nhiệm chuyển phát hiện, kiến nghị đó đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết quy định tại khoản 1 Điều 144 của Luật Đất đai.

4. Tổ chức, công dân khi phát hiện các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai có quyền và trách nhiệm chuyển phát hiện, kiến nghị của mình đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết quy định tại khoản 1 Điều 144 của Luật Đất đai.

5. Tổ chức, công dân có thể gửi phát hiện, kiến nghị của mình đến các cơ quan thông tấn, báo chí; các cơ quan thông tấn, báo chí xem xét việc công bố công khai phát hiện, kiến nghị trên các phương tiện thông tin đại chúng và chuyển đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 144 của Luật Đất đai để giải quyết.

Điều 181. Giải quyết phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai

Cơ quan nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 144 của Luật Đất đai có trách nhiệm giải quyết các phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định sau:

1. Xử lý kỷ luật theo thẩm quyền đối với cán bộ, công chức thực hiện công vụ có liên quan đến quản lý đất đai theo quy định tại Nghị định này hoặc xử phạt vi phạm hành chính theo thẩm quyền đối với các trường hợp khác theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với trường hợp có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và thông báo cho người phát hiện, kiến nghị biết;

2. Khắc phục những hậu quả do việc vi phạm gây ra.

Điều 182. Trách nhiệm của cán bộ địa chính và Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất

1. Cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra tình hình sử dụng đất tại địa phương để phát hiện kịp thời những trường hợp lấn, chiếm đất đai, không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật, người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ không đúng với quy định của pháp luật và các trường hợp khác có vi phạm hành chính trong quản lý và sử dụng đất đai; trong thời hạn không quá một (01) ngày kể từ khi phát hiện sai phạm phải báo cáo bằng văn bản lên Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất để xử lý, đồng gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm chỉ đạo thường xuyên việc kiểm tra phát hiện các hành vi lấn chiếm đất đai, sử dụng đất không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật, người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ không đúng với quy định của pháp luật. Trong thời hạn không quá một (01) ngày kể từ khi phát hiện vi phạm hoặc được báo cáo có vi phạm thì phải tổ chức việc kiểm tra, lập biên bản, ra quyết định đình chỉ hành vi vi phạm, xử phạt hành chính theo thẩm quyền và yêu cầu tự khôi phục lại tình trạng sử dụng đất ban đầu; nếu người có hành vi vi phạm không chấp hành quyết định đình chỉ thì ra quyết định cưỡng chế khôi phục lại tình trạng sử dụng đất ban đầu và báo cáo bằng văn bản lên Uỷ ban nhân dân cấp trên trực tiếp.

Chương XIV
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 183. Trách nhiệm của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và Uỷ ban nhân dân các cấp, người sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn thi hành Nghị định này.

2. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các cấp và người sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Điều 184. Thời hạn thống nhất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2007 người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được thực hiện các quyền về chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 185. Việc thành lập được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

1. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải hoàn thành việc thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đủ năng lực để thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Nghị định này trước ngày 01 tháng 7 năm 2005.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thực hiện thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất đai trong thời gian Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chưa được thành lập và trong trường hợp Phòng Tài nguyên và Môi trường không có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Điều 186. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau mười lăm (15) ngày kể từ ngày đăng Công báo.

2. Nghị định này thay thế các Nghị định sau:

a) Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

b) Nghị định số 88/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 về quản lý và sử dụng đất đô thị;

c) Nghị định số 11/CP ngày 24 tháng 01 năm 1995 quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam;

d) Nghị định số 09/CP ngày 12 tháng 02 năm 1996 về chế độ quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh; Nghị định số 69/2000/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2000 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 09/CP ngày 12 tháng 02 năm 1996 về chế độ quản lý sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

đ) Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 11 năm 2001 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;

e) Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài;

g) Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 1999 về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp;

h) Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28 tháng 9 năm 2001 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai;

i) Nghị định số 68/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2001 về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.

3. Bãi bỏ các quy định về quản lý và sử dụng đất đai của các Nghị định sau đây mà trái với quy định của Nghị định này:

a) Khoản 2 Điều 1; các Điều 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 và 20; quy định về đăng ký đất ở và mẫu đăng ký đất ở tại Điều 8; quy định về nghĩa vụ đăng ký đất ở tại Điều 9 của Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị;

b) Quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người mua nhà tại Điều 10 của Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở;

c) Quy định về đăng ký đất đai tại khoản 1 Điều 9; quy định về thẩm quyền thu hồi đất đai tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 14/1998/NĐ-CP ngày 06 tháng 3 năm 1998 về quản lý tài sản nhà nước;

d) Các Điều 24, 25 và 26; quy định về đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại khoản 1 Điều 15, khoản 1 Điều 16, khoản 1 Điều 18, khoản 1 Điều 21 và khoản 1 Điều 23 của Nghị định số 25/1999/NĐ-CP ngày 19 tháng 4 năm 1999 về phương thức trả nhà ở, giá cho thuê nhà ở khi chưa trả lại nhà và thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà ở được quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20 tháng 8 năm 1998 về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991;

đ) Quy định về Nhà nước giao đất ổn định lâu dài và không thu tiền sử dụng đất đối với các cơ sở ngoài công lập tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định số 73/1999/NĐ-CP ngày 19 tháng 8 năm 1999 về chính sách khuyến khích xã hội hoá đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hoá, thể thao;

e) Điểm d và điểm đ khoản 1, điểm d và điểm đ khoản 2 Điều 8; khoản 4 và khoản 5 Điều 25 của Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10 tháng 3 năm 2000 về đăng ký giao dịch bảo đảm;

g) Quy định về việc giữ nguyên giá trị quyền sử dụng đất ghi trong giấy phép đầu tư khi cổ phần hoá doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 38/2003/NĐ-CP ngày 15

tháng 4 năm 2003 về việc chuyển đổi một số doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sang hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần.

4. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm rà soát các văn bản quy phạm pháp luật do mình ban hành trái với quy định của Luật Đất đai năm 2003, của Nghị định này và các Nghị định khác thi hành Luật Đất đai năm 2003 để sửa đổi, bổ sung hoặc huỷ bỏ.

Văn phòng Chính phủ có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan thuộc Chính phủ rà soát các văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan thuộc Chính phủ đã ban hành trái với quy định của Luật Đất đai năm 2003, của Nghị định này và các Nghị định khác thi hành Luật Đất đai năm 2003 để Văn phòng Chính phủ sửa đổi, bổ sung hoặc huỷ bỏ.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Đã ký: **Phan Văn Khải**

NGHỊ ĐỊNH SỐ 182/2004/NĐ-CP
NGÀY 29 THÁNG 10 NĂM 2004 CỦA CHÍNH PHỦ
Về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

CHÍNH PHỦ

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

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

Căn cứ Pháp lệnh xử lý vi phạm hành chính ngày 02 tháng 7 năm 2002;

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

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định về xử phạt hành chính đối với những hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định trong Nghị định này là hành vi cố ý hoặc vô ý của cá nhân, tổ chức vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai mà không phải là tội phạm và theo quy định của pháp luật phải bị xử phạt hành chính.

2. Hành vi vi phạm về đo đạc và bản đồ bị xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đo đạc và bản đồ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đối tượng áp dụng của Nghị định này bao gồm cá nhân, cơ quan, tổ chức (sau đây gọi chung là cá nhân, tổ chức) của Việt Nam, tổ chức, cá nhân nước ngoài có hành vi vi phạm hành chính về sử dụng đất đai, thực hiện các hoạt động dịch vụ về đất đai trên lãnh thổ Việt Nam. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc gia nhập có quy định khác thì áp dụng điều ước quốc tế đó.

2. Hành vi vi phạm pháp luật về quản lý đất đai của cán bộ, công chức trong khi thi hành công vụ sẽ bị xử lý kỷ luật theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức và Nghị định về thi hành Luật Đất đai; trường hợp hành vi có dấu hiệu cấu thành tội phạm sẽ bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Hành vi vi phạm hành chính

1. Các hành vi vi phạm hành chính trong sử dụng đất bao gồm:

a) Sử dụng đất không đúng mục đích;

b) Lấn, chiếm đất;

c) Huỷ hoại đất;

d) Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác;

đ) Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai;

e) Tự chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho đối với đất không đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất;

g) Cố ý đăng ký không đúng loại đất, không đăng ký khi chuyển mục đích sử dụng đất;

h) Chậm thực hiện bồi thường;

i) Chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho phép;

k) Cố ý gây cản trở cho việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất;

l) Không thực hiện đúng thời hạn trả lại đất theo quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) Tự tiện di chuyển, làm sai lệch mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất; mốc chỉ giới hành lang an toàn của công trình;

n) Làm sai lệch các giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất.

2. Các hành vi vi phạm hành chính trong hoạt động dịch vụ về đất đai bao gồm:

a) Hành vi vi phạm trong hành nghề tư vấn về giá đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

b) Hành vi vi phạm trong hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà không đủ điều kiện đăng ký hoạt động hành nghề;

c) Hành vi vi phạm trong hành nghề dịch vụ về thông tin đất đai, dịch vụ đo đạc và bản đồ địa chính.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

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

1. *Sử dụng đất không đúng mục đích* là hành vi sử dụng đất không đúng với mục đích sử dụng, loại đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng

đất hoặc giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai.

2. *Lấn đất* là việc người đang sử dụng đất tự chuyển dịch mốc giới thửa đất để mở rộng diện tích đất.

3. *Chiếm đất* là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc chủ sử dụng đất cho phép sử dụng hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước tạm giao hoặc mượn đất nhưng hết thời hạn tạm giao, mượn đất mà không trả lại đất.

4. *Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác* là hành vi đưa vật liệu xây dựng, chất thải hay các vật khác lên thửa đất của người khác hoặc đào bới mà hành vi này gây cản trở, làm giảm khả năng sử dụng đất của người khác hoặc gây thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.

5. *Chậm thực hiện bồi thường* là hành vi của tổ chức, cá nhân không thực hiện đúng thời hạn bồi thường cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 5. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính

1. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là hai (02) năm kể từ ngày vi phạm hành chính được thực hiện.

2. Đối với cá nhân đã bị khởi tố, truy tố hoặc đã có quyết định đưa ra xét xử theo thủ tục tố tụng hình sự, nhưng sau đó có quyết định đình chỉ điều tra hoặc đình chỉ vụ án mà hành vi vi phạm có dấu hiệu vi phạm hành chính, thì thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính là ba (03) tháng kể từ ngày người có thẩm quyền xử phạt nhận được quyết định đình chỉ và hồ sơ vụ vi phạm.

3. Trường hợp hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính mà hành vi vi phạm hành chính chưa bị xử phạt thì người có thẩm quyền không thực hiện xử phạt vi phạm hành chính mà áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 3 Điều 6 của Nghị định này.

4. Trong thời hạn được quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà người có hành vi vi phạm lại có hành vi vi phạm hành chính mới quy định tại Nghị định này hoặc cố tình trốn tránh, cản trở việc xử phạt thì thời hiệu xử phạt được tính lại kể từ thời điểm có hành vi vi phạm hành chính mới hoặc từ thời điểm chấm dứt hành vi trốn tránh, cản trở việc xử phạt.

Điều 6. Hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả

1. Các hình thức xử phạt chính bao gồm:

a) Cảnh cáo;

b) Phạt tiền.

2. Hình thức xử phạt bổ sung là tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả được áp dụng trong xử phạt vi phạm hành chính về đất đai là buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

Điều 7. Nguyên tắc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

1. Mọi vi phạm hành chính phải được phát hiện, đình chỉ, xử lý kịp thời gắn với trách nhiệm của chính quyền cấp cơ sở, với công tác kiểm tra, thanh tra đất đai. Việc xử phạt vi phạm hành chính phải được tiến hành nhanh chóng, công minh, triệt để; mọi hậu quả do vi phạm hành chính gây ra phải được khắc phục theo quy định của Nghị định này và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Cá nhân, tổ chức bị xử phạt hành chính khi có vi phạm hành chính quy định trong Nghị định này.

3. Việc xử phạt vi phạm hành chính phải do người có thẩm quyền quy định tại các Điều 25, 26 và 27 của Nghị định này thực hiện.

4. Một hành vi vi phạm hành chính chỉ bị xử phạt hành chính một lần.

Nhiều người cùng thực hiện một hành vi vi phạm hành chính thì từng người vi phạm đều bị xử phạt.

Một người thực hiện nhiều hành vi vi phạm hành chính thì bị xử phạt về từng hành vi vi phạm.

5. Không xử lý vi phạm hành chính trong các trường hợp thuộc tình thế cấp thiết, phòng vệ chính đáng, sự kiện bất ngờ hoặc vi phạm hành chính trong khi đang mắc bệnh tâm thần hoặc các bệnh khác làm mất khả năng nhận thức hoặc khả năng điều khiển hành vi của mình.

6. Hình thức xử phạt chính được áp dụng độc lập; hình thức xử phạt bổ sung, biện pháp khắc phục hậu quả chỉ được áp dụng kèm theo hình thức xử phạt chính đối với những hành vi vi phạm hành chính có quy định hình thức xử phạt bổ sung, biện pháp khắc phục hậu quả được quy định trong Nghị định này trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị định này.

7. Hình thức, mức độ xử phạt được xác định căn cứ vào tính chất, mức độ vi phạm, hậu quả của hành vi vi phạm hành chính, nhân thân của người có hành vi vi phạm hành chính, tình tiết giảm nhẹ, tình tiết tăng nặng.

Tình tiết giảm nhẹ, tình tiết tăng nặng được áp dụng theo quy định tại Điều 7 và Điều 8 của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính.

8. Mức phạt cụ thể đối với một hành vi vi phạm là mức trung bình của mức xử phạt quy định đối với hành vi đó; nếu vi phạm có tình tiết giảm nhẹ thì mức tiền phạt có thể giảm xuống mức thấp hơn, nhưng không được giảm quá mức tối thiểu của mức xử phạt; nếu hành vi vi phạm có tình tiết tăng nặng thì mức tiền phạt có thể tăng lên cao hơn, nhưng không được vượt quá mức tối đa của mức xử phạt.

Điều 8. Xác định mức độ hậu quả của hành vi vi phạm hành chính

1. Mức độ hậu quả của hành vi vi phạm hành chính được xác định theo nguyên tắc quy đổi giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất bị vi phạm thành tiền theo giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất đó quy định và chia thành 4 mức sau đây:

a) Mức một (1): Trường hợp giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất bị vi phạm quy đổi thành tiền dưới hai triệu (2.000.000) đồng đối với đất nông nghiệp, dưới mười triệu (10.000.000) đồng đối với đất phi nông nghiệp;

b) Mức hai (2): Trường hợp giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất bị vi phạm quy đổi thành tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến dưới năm triệu (5.000.000) đồng đối với đất nông nghiệp, từ mười triệu (10.000.000) đồng đến dưới hai mươi lăm triệu (25.000.000) đồng đối với đất phi nông nghiệp;

c) Mức ba (3): Trường hợp giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất bị vi phạm quy đổi thành tiền từ năm triệu (5.000.000) đồng đến dưới mười triệu (10.000.000) đồng đối với đất nông nghiệp, từ hai mươi lăm triệu (25.000.000) đồng đến dưới năm mươi triệu (50.000.000) đồng đối với đất phi nông nghiệp;

d) Mức bốn (4): Trường hợp giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất bị vi phạm quy đổi thành tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng trở lên đối với đất nông nghiệp, từ năm mươi triệu (50.000.000) đồng trở lên đối với đất phi nông nghiệp.

2. Đối với diện tích đất bị vi phạm là đất chưa sử dụng thì áp dụng giá đất nông nghiệp thấp nhất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tại thời điểm xử phạt.

Chương II
HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH, HÌNH THỨC, MỨC XỬ PHẠT

Mục I
HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HÌNH THỨC, MỨC XỬ PHẠT

Điều 9. Sử dụng đất không đúng mục đích

1. Sử dụng đất không đúng mục đích mà không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

2. Chuyển đất chuyên trồng lúa nước có hệ thống tưới tiêu chủ động, có năng suất cao sang đất trồng cây lâu năm, sang đất nuôi trồng thuỷ sản gây hậu quả không thể khôi phục lại để trồng lúa khi cần thiết mà không được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến ba triệu (3.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ ba triệu (3.000.000) đồng đến năm triệu (5.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ năm triệu (5.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

3. Chuyển đất có rừng đặc dụng, đất có rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác mà không được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến ba triệu (3.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ ba triệu (3.000.000) đồng đến mười lăm triệu (15.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ mười lăm triệu (15.000.000) đồng đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

4. Chuyển từ đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp theo quy định phải nộp tiền sử dụng đất hoặc chuyển từ đất phi nông nghiệp không phải đất ở sang đất ở mà không được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ hai mươi triệu (20.000.000) đồng đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

5. Sử dụng đất để xây dựng công trình, đầu tư bất động sản thuộc khu vực đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế trái với quy hoạch sử dụng đất

chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được công bố thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi vi phạm thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ hai mươi triệu (20.000.000) đồng đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

6. Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với các hành vi quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.

Điều 10. Lấn, chiếm đất

1. Lấn, chiếm đất mà không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

2. Lấn, chiếm đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, đất thuộc khu vực đô thị, đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ thì hình thức và mức xử phạt theo quy định tại nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chuyên ngành liên quan đến hành lang bảo vệ an toàn công trình, đô thị, di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; trường hợp pháp luật về chuyên ngành liên quan chưa quy định thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến ba triệu (3.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ ba triệu (3.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

3. Lấn, chiếm đất sử dụng vào mục đích quốc phòng thì hình thức xử phạt, mức phạt thực hiện theo quy định tại nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quốc phòng.

4. Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 11. Huỷ hoại đất

1. Làm suy giảm chất lượng đất hoặc làm biến dạng địa hình gây hậu quả làm cho đất giảm hoặc mất khả năng sử dụng theo mục đích sử dụng đã được xác định thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

2. Gây ô nhiễm đất mà gây hậu quả làm cho đất mất khả năng sử dụng theo mục đích đã được xác định thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ hai mươi triệu (20.000.000) đồng đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

3. Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để thực hiện hành vi vi phạm hành chính hoặc buộc có biện pháp khắc phục hoạt động gây ô nhiễm, buộc khôi phục lại địa hình của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 12. Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác

1. Phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng đối với hành vi tự ý để vật liệu xây dựng, chất thải hay các vật khác lên thửa đất của người khác gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác.

2. Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến ba triệu (3.000.000) đồng đối với hành vi tự ý đưa vật liệu xây dựng, chất thải hay các vật khác lên thửa đất của người khác làm giảm khả năng sử dụng đất của người khác hoặc làm thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.

3. Phạt tiền từ một triệu (1.000.000) đồng đến năm triệu (5.000.000) đồng đối với hành vi tự ý đào bới gây cản trở hoặc làm thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.

4. Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để thực hiện hành vi vi phạm hành chính, buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 13. Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai

Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng đối với hành vi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 14. Tự chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho đối với đất không đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất

1. Phạt tiền từ năm triệu (5.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng đối với hành vi tự chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho đối với đất không đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai.

2. Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng đối với hành vi sử dụng đất lấn, chiếm mà đem chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho.

3. Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm, buộc trả lại phần đất lấn, chiếm.

Điều 15. Cố ý đăng ký không đúng loại đất, không đăng ký khi chuyển mục đích sử dụng đất

Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi cố ý đăng ký không đúng loại đất, không đăng ký khi chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 16. Chậm thực hiện bồi thường

Phạt tiền ở mức 0,04% số tiền phải bồi thường cho mỗi ngày chậm thực hiện bồi thường kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định phải thực hiện bồi thường đối với hành vi chậm thực hiện bồi thường.

Điều 17. Chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho phép

Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền ở mức 0,02% số tiền phải nộp cho mỗi ngày chậm nộp kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với hành vi chậm thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 18. Cố ý gây cản trở cho việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi không có mặt tại địa điểm để bàn giao đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không có lý do chính đáng.

2. Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng đối với hành vi ngăn cản cán bộ, công chức của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành xác định mốc giới, bàn giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất trên thực địa.

Điều 19. Không thực hiện đúng thời hạn trả lại đất theo quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến ba triệu (3.000.000) đồng đối với hành vi cố ý trốn tránh, chây ì không trả lại đất đúng thời hạn trả lại đất theo quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà phương án bồi thường đã được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Tự tiện di chuyển, làm sai lệch, hư hỏng mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, mốc chỉ giới hành lang an toàn của công trình

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi tự tiện di chuyển, làm sai lệch mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, mốc chỉ giới hành lang an toàn của công trình.

2. Phạt tiền từ một triệu (1.000.000) đồng đến năm triệu (5.000.000) đồng đối với hành vi cố ý làm hư hỏng mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, mốc chỉ giới hành lang an toàn của công trình.

3. Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để thực hiện hành vi vi phạm hành chính đối với hành vi quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 21. Làm sai lệch các giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất

1. Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến một triệu (1.000.000) đồng đối với hành vi tẩy xoá, sửa chữa giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng đối với hành vi tẩy xoá, sửa chữa giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất làm cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị sai lệch mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự.

Mục II
HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG HOẠT ĐỘNG DỊCH VỤ VỀ ĐẤT ĐAI VÀ HÌNH THỨC, MỨC XỬ PHẠT, BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC HẬU QUẢ

Điều 22. Hành nghề tư vấn về giá đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi hành nghề tư vấn về giá đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng đối với hành vi quy định tại khoản 1 Điều này mà gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người khác.

3. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi hành nghề tư vấn về giá đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép nhưng không thực hiện đúng nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất theo quy định của pháp luật.

4. Phạt tiền từ năm triệu (5.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng đối với hành vi quy định tại khoản 3 Điều này mà gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người khác.

Điều 23. Hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà không đủ điều kiện đăng ký hoạt động hành nghề

Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng đối với hành vi hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà không đủ điều kiện đăng ký hoạt động hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 24. Hành nghề dịch vụ về thông tin đất đai mà không đủ điều kiện đăng ký hoạt động, hành nghề dịch vụ về đo đạc và bản đồ địa chính mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi hành nghề dịch vụ về thông tin đất đai mà không đủ điều kiện đăng ký hoạt động hoặc hành nghề dịch vụ về đo đạc và bản đồ địa chính mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Phạt tiền từ năm triệu (5.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng đối với hành vi quy định tại khoản 1 Điều này mà gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người khác.

Chương III
THẨM QUYỀN XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH

Điều 25. Thẩm quyền của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các cấp trong việc xử phạt vi phạm hành chính

1. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến năm trăm nghìn (500.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính có giá trị đến năm trăm nghìn (500.000) đồng;

d) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

2. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính;

d) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

3. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính;

d) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

Điều 26. Thẩm quyền của Thanh tra chuyên ngành về đất đai trong việc xử phạt vi phạm hành chính

1. Thanh tra viên đất đai đang thi hành công vụ có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến hai trăm nghìn (200.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính có giá trị đến hai triệu (2.000.000) đồng.

2. Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính;

d) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

3. Chánh Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính;

d) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

Điều 27. Uỷ quyền xử phạt vi phạm hành chính và nguyên tắc xác định thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính

Việc uỷ quyền xử phạt vi phạm hành chính và nguyên tắc xác định thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính được thực hiện theo quy định tại Điều 41 và Điều 42 của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 28. Trách nhiệm của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính đối với trường hợp phải thu hồi đất, phải tạm đình chỉ hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ về đất đai

1. Khi xử lý vi phạm hành chính mà vi phạm hành chính đó thuộc trường hợp phải thu hồi đất quy định tại Điều 38 của Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người có thẩm quyền xử phạt quy định tại các Điều 25, 26 và 27 của Nghị định này mà có thẩm quyền thu hồi đất quy định tại Điều 44 của Luật Đất đai thì thực hiện đồng thời việc xử phạt vi phạm hành chính và việc thu hồi đất.

b) Người có thẩm quyền xử phạt quy định tại các Điều 25, 26 và 27 của Nghị định này nhưng không có thẩm quyền thu hồi đất thì thực hiện xử phạt vi phạm hành chính và có trách nhiệm gửi văn bản đề nghị Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất. Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm thực hiện việc thu hồi đất đối với trường hợp đủ căn cứ; trường hợp không đủ căn cứ theo quy định của pháp luật về đất đai thì phải thông báo cho người đề nghị, người bị xử phạt, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất biết rõ lý do.

c) Trường hợp hết thời hiệu xử phạt quy định tại Điều 5 của Nghị định này, người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm lập biên bản về vi phạm hành chính và ra quyết định thu hồi đất trong trường hợp thuộc thẩm quyền hoặc đề nghị Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất trong trường hợp không thuộc thẩm quyền.

2. Khi xử lý vi phạm hành chính mà vi phạm hành chính đó thuộc trường hợp quy định tại Điều 22 và Điều 24 của Nghị định này thì người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính có trách nhiệm thông báo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp phép hành nghề để tiếp tục xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Khi xem xét vụ vi phạm để quyết định xử phạt hành chính, nếu xét thấy hành vi vi phạm có dấu hiệu tội phạm, thì người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính phải chuyển ngay hồ sơ cho cơ quan tiến hành tố tụng hình sự có thẩm quyền mà không được giữ lại để xử phạt hành chính.

Trường hợp đã ra quyết định xử phạt, nếu sau đó phát hiện hành vi vi phạm có dấu hiệu tội phạm mà chưa hết thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự thì người đã ra quyết định xử phạt phải huỷ quyết định đó và trong thời hạn ba (03) ngày, kể từ ngày huỷ quyết định xử phạt, phải chuyển hồ sơ vụ vi phạm cho cơ quan tiến hành tố tụng hình sự có thẩm quyền.

Chương IV
THỦ TỤC XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH VÀ THI HÀNH QUYẾT ĐỊNH XỬ PHẠT

Điều 29. Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thực hiện theo quy định của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính và Nghị định số 134/2003/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2003 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính.

Điều 30. Thi hành quyết định xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai

1. Người bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai phải chấp hành quyết định xử phạt trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận được quyết định xử phạt.

2. Quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này mà người bị xử phạt vi phạm hành chính không tự nguyện chấp hành quyết định xử phạt thì bị cưỡng chế thi hành bằng các biện pháp sau đây:

a) Khấu trừ một phần tiền lương hoặc một phần thu nhập, khấu trừ tiền gửi ở ngân hàng;

b) Kê biên tài sản có giá trị tương ứng để bán đấu giá;

c) Các biện pháp cưỡng chế khác để thi hành quyết định xử phạt.

3. Cá nhân bị phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng trở lên có thể được hoãn chấp hành quyết định xử phạt theo quy định tại Điều 65 của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính.

4. Thẩm quyền, thủ tục và việc tổ chức cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính thực hiện theo quy định tại Điều 66 và Điều 67 của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính.

Điều 31. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện

1. Người bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai hoặc người đại diện hợp pháp của họ có quyền khiếu nại quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

2. Mọi công dân có quyền tố cáo về hành vi trái pháp luật trong xử lý vi phạm hành chính.

3. Thẩm quyền, thủ tục, thời hạn giải quyết khiếu nại, tố cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

4. Việc khởi kiện đối với quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về thủ tục giải quyết các vụ án hành chính.

Chương V
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 32. Hiệu lực thi hành

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

Nghị định này thay thế Nghị định số 04/CP ngày 10 tháng 01 năm 1997 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai.

Bãi bỏ các quy định trước đây trái với quy định của Nghị định này.

Điều 33. Trách nhiệm thi hành

Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các cấp chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Đã ký: **Phan Văn Khải**

QUYẾT ĐỊNH SỐ 24/2004/QĐ-BTNMT NGÀY 01 THÁNG 11 NĂM 2004 CỦA BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Ban hành Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Đăng ký và Thống kê đất đai, Vụ trưởng Vụ Pháp chế,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 2. Mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành theo Quyết định này được áp dụng thống nhất trong phạm vi cả nước đối với mọi loại đất.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo. Mọi loại Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất được cấp kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà không theo mẫu quy định tại Quyết định này đều không có giá trị pháp lý.

Điều 4. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Đã ký: **Mai Ái Trực**

QUY ĐỊNH VỀ GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Ban hành kèm theo Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Quy định này quy định về Mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung, cách viết và quản lý việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Quy định này áp dụng đối với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; người sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 2. Mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành theo một mẫu thống nhất và được áp dụng trong phạm vi cả nước đối với mọi loại đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một (01) tờ có bốn (04) trang, mỗi trang có kích thước 190mm x 265mm, bao gồm các đặc điểm và nội dung sau đây:

a) Trang 1 là trang bìa; đối với bản cấp cho người sử dụng đất thì trang bìa mầu đỏ gồm Quốc huy và dòng chữ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" mầu vàng, số phát hành của Giấy chứng nhận mầu đen, dấu nổi của Bộ Tài nguyên và Môi trường; đối với bản lưu thì trang bìa mầu trắng gồm Quốc huy và dòng chữ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" mầu đen, số phát hành của Giấy chứng nhận mầu đen, dấu nổi của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Trang 2 và trang 3 có các đặc điểm và nội dung sau:

- Nền được in hoa văn trống đồng màu vàng tơ ram 35%;

- Trang 2 được in chữ mầu đen gồm Quốc hiệu, tên Uỷ ban nhân dân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; in chữ hoặc viết chữ gồm tên người sử dụng đất, thửa đất được quyền sử dụng, tài sản gắn liền với đất, ghi chú;

- Trang 3 được in chữ, in hình hoặc viết chữ, vẽ hình mầu đen gồm sơ đồ thửa đất, ngày tháng năm ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chức vụ, họ tên của người ký giấy chứng nhận, chữ ký của người ký giấy chứng nhận và dấu của cơ quan cấp giấy chứng nhận, số vào sổ cấp giấy chứng nhận;

c) Trang 4 mầu trắng in bảng, in chữ hoặc viết chữ mầu đen để ghi những thay đổi về sử dụng đất sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết chỗ ghi thì lập trang bổ sung. Trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có kích thước, nội dung như trang 4, in hoặc viết thêm số hiệu thửa đất, số phát hành giấy chứng nhận và số vào sổ cấp giấy chứng nhận ở trên cùng của trang; trang bổ sung phải được đánh số thứ tự và đóng dấu giáp lai với trang 4 của giấy chứng nhận;

d) Nội dung quy định tại các điểm a, b và c khoản này được thể hiện cụ thể trên Mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quy định này.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp theo từng thửa đất gồm hai bản, một bản cấp cho người sử dụng đất và một bản lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 3. Nội dung viết trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Tên cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi phía dưới dòng chữ **UỶ BAN NHÂN DÂN** theo quy định sau:

a) Ghi "tỉnh" (hoặc "thành phố") và tên tỉnh hoặc thành phố đối với trường hợp thẩm quyền cấp giấy chứng nhận thuộc Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

b) Ghi "huyện" (hoặc "quận", "thị xã", "thành phố") và tên huyện, quận, thị xã, thành phố đối với trường hợp thẩm quyền cấp giấy chứng nhận thuộc Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; sau đó ghi "tỉnh" (hoặc "thành phố") và tên tỉnh hoặc thành phố trực thuộc Trung ương là cấp trên trực tiếp của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp giấy chứng nhận.

2. Tên người sử dụng đất được ghi như sau:

a) Người sử dụng đất là cá nhân (trong nước) thì ghi "Ông" (hoặc "Bà"), sau đó ghi họ, tên, năm sinh, số chứng minh nhân dân, ngày và nơi cấp chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của người sử dụng đất.

b) Người sử dụng đất là người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở thì ghi "Ông" (hoặc "Bà"), sau đó ghi họ, tên, năm sinh, số hộ chiếu, ngày và nơi cấp hộ chiếu, quốc tịch, địa chỉ tạm trú của người đó ở Việt Nam;

c) Người sử dụng đất là hộ gia đình thì ghi "Hộ ông" (hoặc "Hộ bà"), sau đó ghi họ, tên, năm sinh của chủ hộ gia đình, số sổ hộ khẩu, ngày cấp sổ hộ khẩu, địa chỉ nơi đăng ký thường trú của hộ gia đình.

d) Trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả vợ và chồng thì ghi thông tin về cả vợ và chồng; nếu vợ, chồng là cá nhân trong nước thì ghi thông tin như quy định tại điểm a khoản này; nếu vợ, chồng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được mua nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở thì ghi thông tin như quy định tại điểm b khoản này đối với nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở.

đ) Người sử dụng đất là tổ chức; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài đầu tư vào Việt Nam; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì ghi như sau:

- Đối với tổ chức (trong nước) thì ghi tên tổ chức, số và ngày quyết định thành lập hoặc số và ngày cấp giấy đăng ký kinh doanh, địa chỉ trụ sở chính của tổ chức,

- Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam thì ghi tên tổ chức kinh tế là pháp nhân Việt Nam thực hiện dự án đầu tư, số và ngày cấp giấy phép đầu tư, địa chỉ trụ sở chính của tổ chức,

- Đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì ghi tên tổ chức, địa chỉ trụ sở chính của tổ chức;

e) Người sử dụng đất là cơ sở tôn giáo thì ghi tên của cơ sở tôn giáo và địa chỉ theo đơn vị hành chính;

g) Người sử dụng đất là cộng đồng dân cư thì ghi tên của cộng đồng dân cư và địa chỉ theo đơn vị hành chính;

h) Trường hợp nhiều người sử dụng đất có quyền sử dụng chung thửa đất (trừ trường hợp nhà chung cư) thì ghi thông tin về từng người sử dụng đất theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản này;

i) Trường hợp chủ sở hữu căn hộ của nhà chung cư thì ghi thông tin về chủ sở hữu căn hộ theo quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này.

3. Các thông tin về thửa đất được ghi vào mục **Thửa đất được quyền sử dụng** theo quy định sau:

a) ***Thửa đất số:*** ghi số thứ tự thửa đất theo quy định tại Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính;

b) ***Tờ bản đồ số:*** ghi số thứ tự tờ bản đồ địa chính có thửa đất hoặc ghi "00" đối với trường hợp sử dụng bản trích đo địa chính (nơi chưa có bản đồ địa chính); ghi số hiệu của tờ bản đồ, sơ đồ đối với trường hợp sử dụng bản đồ, sơ đồ khác;

c) ***Địa chỉ thửa đất:*** ghi rõ tên khu vực (xứ đồng, điểm dân cư, v.v...); tên xã, phường, thị trấn; huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có thửa đất;

d) ***Diện tích:*** ghi diện tích của thửa đất theo đơn vị mét vuông (m^2), diện tích thửa đất được làm tròn số đến một (01) chữ số thập phân.

Hàng dưới tại mục ***Bằng chữ*** ghi diện tích thửa đất bằng chữ, kể cả trường hợp có diện tích đất ở đặt trong ngoặc đơn;

đ) ***Hình thức sử dụng:*** trường hợp người sử dụng đất được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất thì ghi diện tích của thửa đất đó vào mục ***Sử dụng riêng*** và ghi "không" vào mục ***Sử dụng chung***; trường hợp người sử dụng đất gồm tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng chung thửa đất thì ghi diện tích của thửa đất đó vào mục ***Sử dụng chung*** và ghi "không" vào mục ***Sử dụng riêng***; trường hợp thửa đất có phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung của nhiều người và có phần diện tích thuộc quyền sử dụng riêng của từng người thì ghi diện tích đất sử dụng chung vào mục ***Sử dụng chung***, diện tích đất sử dụng riêng vào mục ***Sử dụng riêng;***

e) ***Mục đích sử dụng:*** trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì ghi mục đích sử dụng đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định (sau đây gọi là được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất) thì ghi mục đích sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất được công nhận. Một thửa đất được sử dụng vào mục đích chính và kết hợp với nhiều mục đích phụ khác phù hợp với pháp luật thì ghi mục đích chính và các mục đích phụ có ý nghĩa kinh tế - xã hội (mục đích sử dụng chính ghi trước, mục đích sử dụng phụ ghi sau). Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn với nhà ở thuộc khu dân cư mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích toàn thửa đất thì ghi mục đích sử dụng chính là đất ở tại nông thôn hoặc đất ở tại đô thị, mục đích sử dụng phụ là mục đích sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp phù hợp với hiện trạng sử dụng; kèm theo mỗi mục đích sử dụng là diện tích tương ứng với mục đích sử dụng đó.

Mục đích sử dụng đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thống nhất với mục đích sử dụng đất ghi trong sổ địa chính. Việc xác định mục đích sử dụng đất được quy định cụ thể tại Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất. Mục đích sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm:

- Trong nhóm đất nông nghiệp có "Đất trồng lúa", "Đất cỏ dùng vào chăn nuôi", "Đất trồng cây hàng năm khác", "Đất trồng cây lâu năm", "Đất rừng sản xuất", "Đất rừng phòng hộ", "Đất rừng đặc dụng", "Đất nuôi trồng thuỷ sản", "Đất làm muối", "Đất nông nghiệp khác",

- Trong nhóm đất phi nông nghiệp có "Đất ở tại nông thôn", "Đất ở tại đô thị", "Đất trụ sở cơ quan", "Đất trụ sở khác", "Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh", "Đất công trình sự nghiệp có kinh doanh", "Đất quốc phòng", "Đất an ninh", "Đất khu công nghiệp", "Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh", "Đất cho hoạt động khoáng sản", "Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ", "Đất giao thông không kinh doanh", "Đất giao thông có kinh doanh", "Đất thủy lợi không kinh doanh", "Đất thủy lợi có kinh doanh", "Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông không kinh doanh", "Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông có kinh doanh", "Đất cơ sở văn hóa không kinh doanh", "Đất cơ sở văn hóa có kinh doanh", "Đất cơ sở y tế không kinh doanh", "Đất cơ sở y tế có kinh doanh", "Đất cơ sở giáo dục - đào tạo không kinh doanh", "Đất cơ sở giáo dục - đào tạo có kinh doanh", "Đất cơ sở thể dục - thể thao không kinh doanh", "Đất cơ sở thể dục - thể thao có kinh doanh", "Đất chợ được giao không thu tiền", "Đất chợ khác", "Đất có di tích, danh thắng", "Đất bãi thải, xử lý chất thải", "Đất tôn giáo", "Đất tín ngưỡng", "Đất nghĩa trang, nghĩa địa", "Đất có mặt nước chuyên dùng", "Đất cơ sở tư nhân không kinh doanh", "Đất làm nhà tạm, lán trại", "Đất cơ sở dịch vụ nông nghiệp tại đô thị";

g) ***Thời hạn sử dụng:*** trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì ghi thời hạn theo quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì ghi thời hạn theo quy định của Luật Đất đai đối với mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất đã được công nhận.

Trường hợp sử dụng đất có thời hạn thì ghi "Thời hạn sử dụng đất đến ngày .../.../...*(ghi ngày tháng năm hết hạn sử dụng)*"; trường hợp thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài thì ghi "Lâu dài";

h) ***Nguồn gốc sử dụng*** được xác định như sau:

- Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu mà Nhà nước đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thì ghi như sau:

+ "Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất" khi được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất,

+ "Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất" khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, kể cả trường hợp được Ban quản lý giao lại đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế,

+ "Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần" khi được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, kể cả trường hợp được Ban quản lý cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần trong khu công nghệ cao, khu kinh tế,

+ "Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm" khi được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, kể cả trường hợp được Ban quản lý cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trong khu công nghệ cao, khu kinh tế;

- Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu mà Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất nhưng trước đó không có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì căn cứ vào mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất được Nhà nước công nhận để xác định nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai như được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và ghi như sau:

+ "Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất" khi được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang sử dụng được xác định là đất giao không thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai,

+ "Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất" khi được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang sử dụng được xác định là đất giao có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai,

+ "Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm" khi được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang sử dụng được xác định là đất thuê trả tiền hàng năm theo quy định của pháp luật về đất đai,

+ "Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần" khi được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang sử dụng được xác định là đất thuê trả tiền một lần theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Trường hợp cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do tách thửa, hợp thửa, cấp lại hoặc cấp đổi giấy chứng nhận thì nguồn gốc sử dụng đất được ghi như ghi trên giấy chứng nhận đã cấp lần đầu;

- Trường hợp nhận quyền sử dụng đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguồn gốc sử dụng đất được ghi như ghi trên giấy chứng nhận đã cấp lần đầu, sau đó ghi ký hiệu hoa thị (*) và ghi tiếp theo như sau:

+ "Nhận quyền sử dụng đất do chuyển đổi quyền sử dụng đất" khi nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất,

+ "Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất" khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

+ "Nhận quyền sử dụng đất do thừa kế quyền sử dụng đất" khi nhận thừa kế quyền sử dụng đất,

+ "Nhận quyền sử dụng đất do tặng cho quyền sử dụng đất" khi được tặng cho quyền sử dụng thửa đất,

+ "Nhận quyền sử dụng đất do góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới" khi nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới,

+ "Nhận quyền sử dụng đất từ quyền sử dụng chung của hộ gia đình (hoặc của nhóm người sử dụng chung thửa đất)" khi chuyển từ quyền sử dụng chung thành quyền sử dụng riêng theo thoả thuận phù hợp với pháp luật hoặc theo quy định của pháp luật đối với trường hợp tách hộ gia đình, thoả thuận của hộ gia đình, thoả thuận của nhóm người sử dụng chung thửa đất,

+ "Nhận quyền sử dụng đất theo bản án (hoặc theo quyết định của tòa án nhân dân)" khi nhận quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của toà án nhân dân,

+ "Nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan thi hành án" khi nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan thi hành án,

+ "Nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hoà giải thành" khi nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hoà giải thành đối với tranh chấp đất đai được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận,

+ "Nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại về đất đai" khi nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền,

+ "Nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết tố cáo về đất đai" khi nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền,

+ "Nhận quyền sử dụng đất theo quyết định chia tách, sáp nhập tổ chức" khi nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về chia tách, sáp nhập tổ chức hoặc theo văn bản phù hợp pháp luật về chia tách, sáp nhập tổ chức kinh tế,

+ "Nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh để xử lý nợ" khi nhận quyền sử dụng đất theo thoả thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh để xử lý nợ,

+ "Nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất" khi nhận quyền sử dụng đất theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

- Trường hợp nhận quyền sử dụng đối với thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thuộc trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

- Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người thuê đất, thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp (bao gồm cả trường hợp thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hoặc để xây dựng nhà xưởng, cơ sở dịch vụ công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao trong khu công nghệ cao; thuê, thuê lại quyền sử dụng đất trong khu phi thuế quan và khu công nghiệp, khu giải trí đặc biệt, khu du lịch trong khu thuế quan của khu kinh tế) thì ghi "Thuê đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (hoặc khu kinh tế, khu công nghệ cao)";

- Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sở hữu căn hộ của nhà chung cư thì ghi "Sở hữu căn hộ nhà chung cư".

4. Tài sản gắn liền với đất: tài sản của người sử dụng đất bao gồm nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây lâu năm, rừng cây được ghi theo quy định sau:

a) Trường hợp chủ sở hữu tài sản đã đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản thì ghi theo nội dung đã đăng ký;

b) Trường hợp chủ sở hữu tài sản chưa đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản thì ghi những thông tin về tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng; đối với tài sản là nhà ở hoặc công trình kiến trúc khác thì ghi "Nhà (hoặc công trình) diện tích xây dựng *(ghi diện tích chiếm đất)* ... m^2"; đối với tài sản là rừng cây hoặc cây lâu năm thì ghi "Có ... m^2 cây lâu năm (hoặc rừng cây)".

Trường hợp tài sản trên đất là nhà chung cư thì trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư ghi "Nhà chung cư ... tầng *(ghi số tầng)*, diện tích xây dựng *(ghi diện tích chiếm đất)* nhà chung cư ... m^2, tổng số ... căn hộ *(ghi số lượng căn hộ của nhà chung cư)*". Trường hợp căn hộ của nhà chung cư thuộc sở hữu của hộ gia đình, cá nhân thì trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chủ sở hữu căn hộ của nhà chung cư ghi "Căn hộ chung cư, số ... *(ghi số hiệu của căn hộ)*, diện tích ... m^2 *(ghi diện tích sử dụng của căn hộ)*".

5. **Ghi chú** được ghi theo quy định sau:

a) Trường hợp thửa đất hoặc một phần thửa đất thuộc quy hoạch sử dụng đất mà phải thu hồi, được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và công bố nhưng chưa có quyết định thu hồi thì ghi "Thửa đất thuộc khu vực quy hoạch phải thu hồi đất" (hoặc "... m^2 đất thuộc khu vực quy hoạch phải thu hồi đất");

b) Trường hợp thửa đất hoặc một phần thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình thì ghi "Thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình...(ghi tên cụ thể của công trình)" (hoặc "... m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình ...");

c) Trường hợp có quy định hạn chế diện tích xây dựng đối với thửa đất thì ghi "Diện tích xây dựng không được vượt quá... m^2";

d) Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì ghi "Diện tích thửa đất chưa được đo đạc chính xác"; trường hợp đã trích đo địa chính thì ghi "Thửa đất được trích đo địa chính";

đ) Trường hợp người sử dụng đất được phép ghi nợ hoặc được phép chậm nộp nghĩa vụ tài chính tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi loại nghĩa vụ tài chính, sau đó ghi "được chậm nộp" hoặc "được ghi nợ";

e) Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở thuộc khu dân cư mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích thửa đất và có hình thức sử dụng chung, sử dụng riêng đối với diện tích đất ở và diện tích vườn, ao thì ghi "Đất ở sử dụng chung ... m^2, sử dụng riêng ... m^2; đất ... (*ghi mục đích sử dụng đất của phần đất thuộc nhóm đất nông nghiệp đã ghi ở* **Mục đích sử dụng** ...) sử dụng chung ... m^2, sử dụng riêng ... m^2".

6. **Sơ đồ thửa đất** được thể hiện theo quy định sau:

a) Được lập theo bản đồ địa chính; trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì lập theo trích đo địa chính thửa đất hoặc loại bản đồ khác có các thông tin quy định tại điểm b khoản này được sử dụng để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Sơ đồ phải thể hiện đúng kích thước và hình thể thửa đất, được đặt đúng hướng so với hướng Bắc, ghi chiều dài cạnh thửa đất dọc theo cạnh thửa, ghi toạ độ đỉnh thửa đất tại vị trí đỉnh thửa (nếu có toạ độ), chiều dài và toạ độ ghi theo đơn vị mét (m) làm tròn đến một (01) chữ số thập phân;

c) Vẽ ranh giới vị trí nhà, công trình xây dựng trên đất, rừng cây, cây lâu năm;

d) Vẽ chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, mốc giới và ranh giới hành lang bảo vệ an toàn công trình có liên quan đến thửa đất;

đ) Phía dưới cùng của sơ đồ có ghi tỷ lệ của sơ đồ.

7. **Ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** được thực hiện theo quy định sau:

a) Ghi rõ ngày, tháng, năm ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thẩm quyền;

b) Trường hợp cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì ghi như sau:

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
(Ký tên, đóng dấu)

c) Trường hợp Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương uỷ quyền ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi như sau:

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
TUQ. CHỦ TỊCH
GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
(Ký tên, đóng dấu của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương)

8. **Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** được ghi bằng chữ số Ả Rập gồm 5 chữ số theo số thứ tự vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi thêm chữ "H" vào trước chữ số đó đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc ghi thêm chữ "T" vào trước chữ số đó đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

9. **Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** là nội dung đăng ký biến động về sử dụng đất, được ghi theo quy định sau đây:

a) Cột ***Ngày, tháng, năm:*** ghi thời điểm chỉnh lý biến động về quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Cột ***Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền:*** Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc Thủ trưởng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc theo thẩm quyền ký, đóng dấu xác nhận;

c) Cột ***Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý:*** ghi tóm tắt nội dung biến động về sử dụng đất và căn cứ pháp lý của việc biến động (các văn bản pháp lý có liên quan đến biến động) như sau:

- Trường hợp người sử dụng đất cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không thuộc khu công nghiệp thì ghi "Cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... *(ghi tên người thuê hoặc thuê lại đất)* thuê đất (hoặc thuê lại đất) theo Hợp đồng số.../... ngày.../.../...";

- Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất thì ghi "Thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Ngân hàng (hoặc ông, bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế khác) ... *(ghi tên người nhận thế chấp)* theo Hợp đồng số.../... ngày.../.../...);

- Trường hợp bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thì ghi "Bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... *(ghi tên người được bảo lãnh)* với Ngân hàng (hoặc ông, bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế khác) ... *(ghi tên người nhận bảo lãnh)* theo Hợp đồng số.../... ngày.../.../...";

- Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới thì ghi "Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Công ty (hoặc ông, bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế khác) ... *(ghi tên người nhận góp vốn)* theo Hợp đồng số.../... ngày.../... /...";

- Trường hợp xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không thuộc khu công nghiệp, xoá đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, xoá đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà trước đây khi góp vốn không hình thành pháp nhân mới thì ghi "Đã xoá đăng ký cho thuê (hoặc cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn) theo xác nhận của bên thuê (hoặc bên nhận thế chấp, bảo lãnh, góp vốn) ngày... /.../... " và gạch bằng mực đỏ vào dòng đã ghi biến động về cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không thuộc khu công nghiệp; về thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; về góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới;

- Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất thì ghi "Ông (hoặc Bà, hộ gia đình) ... *(ghi thông tin về người nhận chuyển đổi theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quy định này)* nhận chuyển đổi theo Hợp đồng số .../... ngày.../.../...";

- Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ghi "Ông (hoặc Bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế) ... *(ghi thông tin về người nhận chuyển nhượng theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quy định này)* nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng số.../... ngày... /.../...";

- Trường hợp để thừa kế quyền sử dụng đất thì ghi "Ông (hoặc Bà, hộ gia đình, tổ chức) ... *(ghi thông tin về người nhận thừa kế theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quy định này)* nhận thừa kế theo Di chúc (hoặc Thoả thuận về thừa kế theo pháp luật hoặc Đơn đăng ký về thừa kế theo pháp luật của người nhận thừa kế duy nhất) lập ngày.../.../...";

- Trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất thì ghi "Ông (hoặc Bà, hộ gia đình, tổ chức) ... *(ghi thông tin về người nhận tặng cho theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quy định này)* nhận tặng cho theo Hợp đồng số .../... (hoặc Quyết định, Văn bản thoả thuận) ngày.../.../...";

- Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới thì ghi "Công ty (hoặc tổ chức kinh tế khác) ... *(ghi thông tin về tổ chức kinh tế được hình thành do góp vốn theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quy định này)* nhận góp vốn mà hình thành pháp nhân mới theo Hợp đồng số.../... ngày.../.../...";

- Trường hợp tách hộ gia đình hoặc có thoả thuận của hộ gia đình, thoả thuận của nhóm người sử dụng chung thửa đất làm thay đổi quyền sử dụng chung đối với đất thì ghi "Ông (hoặc Bà, hộ gia đình, tổ chức) ... *(ghi thông tin về người nhận quyền*

sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quy định này) nhận chia tách quyền sử dụng đất từ quyền sử dụng chung của hộ gia đình (hoặc của nhóm người sử dụng chung thửa đất) theo Bản thoả thuận lập ngày.../.../... (hoặc theo quy định của pháp luật)";

- Trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận xử lý nợ trong thế chấp, bảo lãnh thì ghi "Ông (hoặc Bà, hộ gia đình, tổ chức) ... *(ghi thông tin về người nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quy định này)* nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số.../...ngày.../.../... để xử lý nợ trong thế chấp (hoặc bảo lãnh)";

- Trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả hoà giải thành đối với tranh chấp đất đai của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi "Ông (hoặc Bà, hộ gia đình, tổ chức) ... *(ghi thông tin về người nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quy định này)* nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số .../ ... ngày.../.../... công nhận hoà giải thành đối với tranh chấp đất đai";

- Trường hợp nhận quyền sử dụng đất,theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì ghi "Ông (hoặc Bà, hộ gia đình, tổ chức) ... *(ghi thông tin về người nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quy định này)* nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số ... / ... ngày.../.../... về giải quyết khiếu nại (hoặc tố cáo) về đất đai";

- Trường hợp nhận quyền sử dụng đất do chia tách, sáp nhập tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản khác phù hợp với pháp luật đối với tổ chức kinh tế thì ghi " ... *(ghi thông tin về tổ chức nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quy định này)* nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định (hoặc tên văn bản pháp lý khác phù hợp pháp luật) số.../ ...ngày.../.../... về chia tách, sáp nhập tổ chức";

- Trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Toà án nhân dân hoặc quyết định của cơ quan thi hành án thì ghi "Ông (hoặc Bà, hộ gia đình, tổ chức) ... *(ghi thông tin về người nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quy định này)* nhận quyền sử dụng đất theo Bản án số.../... (hoặc Quyết định số.../...) ngày .../.../... của Toà án nhân dân (hoặc Cơ quan thi hành án)... *(ghi tên toà án hoặc cơ quan thi hành án)*";

- Trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật thì ghi "Ông (hoặc Bà, hộ gia đình, tổ chức) ... *(ghi thông tin về người nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quy định này)* nhận quyền sử dụng đất theo Biên bản số.../... (hoặc loại văn bản khác phù hợp pháp luật) lập ngày .../.../... công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất";

- Trường hợp thuê, thuê lại quyền sử dụng đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp (bao gồm cả trường hợp thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hoặc để xây dựng nhà xưởng, cơ sở dịch vụ công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản

phẩm công nghệ cao trong khu công nghệ cao; thuê, thuê lại quyền sử dụng đất trong khu phi thuế quan và khu công nghiệp, khu giải trí đặc biệt, khu du lịch trong khu thuế quan của khu kinh tế) thì ghi "Ông (hoặc Bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế) ... *(ghi thông tin về người thuê, thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quy định này) thuê đất (hoặc thuê lại đất)* ... m^2 đất *(ghi diện tích đất cho thuê hoặc cho thuê lại)* trong khu công nghiệp (hoặc khu kinh tế, khu công nghệ cao) theo Hợp đồng số.../... ngày.../.../...";

- Trường hợp sạt lở tự nhiên đối với một phần thửa đất thì ghi "Sạt lở tự nhiên diện tích... m^2 đất theo Báo cáo số .../... ngày.../.../...của Uỷ ban nhân dân xã (hoặc phường, thị trấn) ... *(ghi tên xã, phường, thị trấn nơi có đất)*";

- Trường hợp người sử dụng đất đổi tên theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc văn bản pháp lý khác phù hợp với pháp luật thì ghi "người sử dụng đất được đổi tên là... *(ghi tên mới của người sử dụng đất)* theo Quyết định số.../... ngày.../.../... (hoặc tên văn bản pháp lý khác phù hợp pháp luật)";

- Trường hợp có thay đổi số thứ tự thửa đất, số thứ tự tờ bản đồ, địa chỉ thửa đất thì ghi "Số thứ tự mới của thửa đất là..." hoặc "Số thứ tự mới của tờ bản đồ là..." hoặc "Địa chỉ mới của thửa đất là ... ";

- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép thì ghi "Chuyển mục đích sử dụng sang ... *(ghi mục đích sử dụng mới của thửa đất)* theo Quyết định số... /... ngày.../.../...";

- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất theo đăng ký của người sử dụng đất thì ghi "Chuyển mục đích sử dụng sang ... *(ghi mục đích sử dụng mới của thửa đất)* theo Tờ khai đăng ký ngày.../.../...";

- Trường hợp được phép gia hạn sử dụng đất thì ghi "Gia hạn sử dụng đất đến ngày.../.../... *(ghi ngày tháng năm hết hạn sử dụng sau khi được gia hạn)* theo Quyết định số.../... ngày.../.../...";

- Trường hợp được tiếp tục sử dụng đất đối với đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân thì ghi "Tiếp tục sử dụng đất đến ngày .../ .../... *(ghi thời điểm hết hạn sử dụng đất sau khi xác định lại theo quy định của Luật Đất đai)*";

- Trường hợp được phép thay đổi thời hạn sử dụng đất thì ghi "Thời hạn sử dụng đến ngày.../.../.... *(ghi thời hạn sử dụng mới)* theo Quyết định số.../... ngày.../.../...";

- Trường hợp chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang giao đất có thu tiền thì ghi "Chuyển sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Đơn đề nghị ngày.../.../...";

- Trường hợp có điều chỉnh về quy hoạch sử dụng đất mà diện tích đất thuộc khu vực quy hoạch khác với diện tích đất đã ghi trong mục **Ghi chú** thì ghi như hướng dẫn ghi tại điểm a khoản 5 của Điều này; nếu toàn bộ thửa đất không thuộc khu vực quy hoạch thì ghi "Đã huỷ bỏ quy hoạch";

- Trường hợp có điều chỉnh ranh giới hành lang bảo vệ an toàn công trình mà diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình khác với diện tích đất đã ghi trong mục **Ghi chú** thì ghi như hướng dẫn ghi tại điểm b khoản 5 của Điều này; nếu toàn bộ thửa đất không thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình thì ghi "Không thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình";

- Trường hợp có điều chỉnh về hạn chế diện tích xây dựng đối với thửa đất khác với diện tích bị hạn chế đã ghi trong mục **Ghi chú** thì ghi như hướng dẫn ghi tại điểm c khoản 5 của Điều này; nếu không còn hạn chế diện tích xây dựng đối với toàn bộ thửa đất thì ghi "Bỏ hạn chế diện tích xây dựng";

- Trường hợp thửa đất có bản đồ địa chính mới thì ghi "Đã lập bản đồ địa chính, diện tích thửa đất là ... m^2";

- Trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính còn nợ hoặc được chậm thực hiện đối với thửa đất thì ghi "Đã nộp tiền sử dụng đất (hoặc nghĩa vụ tài chính khác) theo Biên lai số... ngày.../.../..."; trường hợp người sử dụng đất được phép ghi nợ hoặc được phép chậm nộp nghĩa vụ tài chính trong quá trình sử dụng đất (chưa ghi trong mục **Ghi chú**) thì ghi như hướng dẫn ghi tại điểm đ khoản 5 của Điều này;

- Trường hợp có sai sót, nhầm lẫn về nội dung thông tin ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi "Nội dung về ... *(ghi tên nội dung có sai sót)* có sai sót, nay đính chính là ... *(ghi nội dung đúng)* theo Biên bản kiểm tra ngày.../.../...do ông (hoặc bà)... *(ghi họ, tên người kiểm tra)* là... *(ghi chức vụ người kiểm tra)* kiểm tra";

- Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua căn hộ của nhà chung cư thì trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư ghi "Toàn bộ diện tích thửa đất xây dựng nhà chung cư thuộc chế độ sử dụng chung" khi bán căn hộ đầu tiên; mỗi lần bán căn hộ đều ghi "Đã bán ... căn hộ *(ghi số lượng căn hộ đã bán)* với diện tích sử dụng ... m^2 *(ghi tổng diện tích sử dụng đã bán)*";

- Trường hợp thu hồi giấy chứng nhận thì ghi "Đã thu hồi giấy chứng nhận do ... *(ghi lý do thu hồi như Nhà nước thu hồi đất, tách thửa hoặc hợp thửa đất, cấp đổi hoặc cấp lại giấy chứng nhận, v.v.)*".

Điều 4. Mẫu và cỡ chữ viết trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Chữ và số trên giấy chứng nhận đối với trường hợp viết bằng tay được quy định như sau:

a) Tên cơ quan cấp giấy chứng nhận và tên riêng người sử dụng đất viết chữ nét đậm;

b) Chữ và số của các nội dung còn lại viết chữ nét thường;

c) Chữ và số viết trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng mực đen, có chiều cao từ 3 mm tới 4 mm.

2. Chữ và số trên giấy chứng nhận đối với trường hợp in trên máy in được quy định như sau:

a) Tên cơ quan cấp giấy chứng nhận và tên riêng người sử dụng đất in theo kiểu chữ "Times New Roman, Bold", cỡ chữ "12";

b) Chữ và số của các nội dung còn lại in theo kiểu chữ "Times New Roman, Regular", cỡ chữ "12";

c) Chữ và số in trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng mực đen.

Điều 5. Trách nhiệm viết và kiểm tra việc viết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm viết hoặc in nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm kiểm tra nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc viết.

Điều 6. Quản lý việc cấp phát Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quản lý thống nhất theo quy định sau:

1. Vụ Đăng ký và Thống kê đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm quản lý việc phát hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã phát hành cho địa phương; theo dõi việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền của Uỷ ban nhân dân cùng cấp; lập sổ quản lý việc cấp phát và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền của Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã phát hành về địa phương, theo dõi việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư tại địa phương.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa phương mình theo Quy định này.

2. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm báo cáo theo chế độ quy định đến Uỷ ban nhân dân cùng cấp và Bộ Tài nguyên và Môi trường (qua Vụ Đăng ký và Thống kê đất đai) về số lượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi hoặc cấp lại, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị hư hỏng phải huỷ.

3. Vụ trưởng Vụ Đăng ký và Thống kê đất đai có trách nhiệm tổng hợp số lượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trên phạm vi cả nước để báo cáo Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường vào ngày 15 tháng thứ 2 của quý sau.

4. Vụ trưởng Vụ Đăng ký và Thống kê đất đai, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm triển khai thực hiện Quy định này.

5. Vụ trưởng Vụ Đăng ký và Thống kê đất đai có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này và báo cáo Bộ trưởng tình hình thực hiện Quy định này theo chế độ báo cáo trong Quy chế làm việc của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc phải kịp thời báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường để xem xét, quyết định.

BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

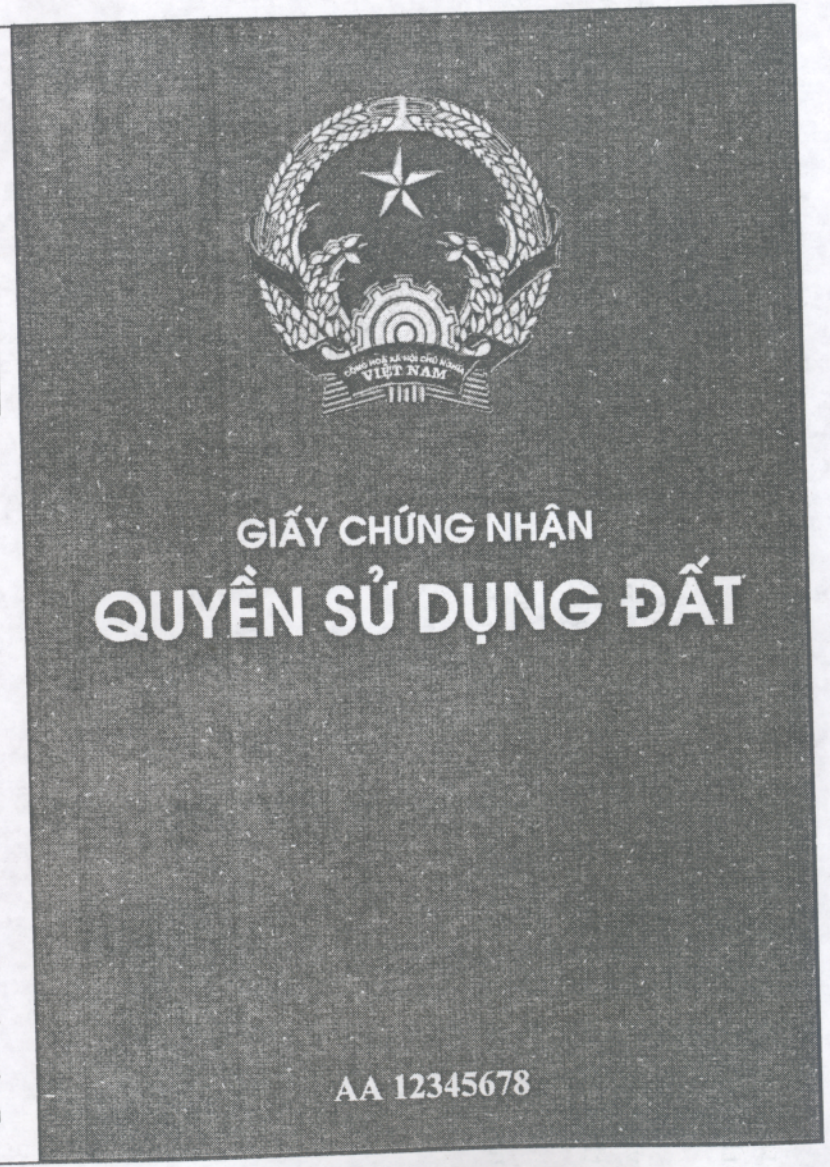
Đã ký: **Mai Ái Trực**

VI. Những thay đổi sau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHÚ Ý:

1. Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
2. Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thâm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi đất.
3. Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy.
4. Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.



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

UỶ BAN NHÂN DÂN

CHỨNG NHẬN

I. Tên người sử dụng đất:.....

II. Thửa đất được quyền sử dụng

1. Thửa đất số:..... 2. Tờ bản đồ số: .....
3. Địa chỉ thửa đất:.....
4. Diện tích: ..... m^2

Bằng chữ:.....

5. Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng:..... m^2
   + Sử dụng chung:..... m^2
6. Mục đích sử dụng:.....
7. Thời hạn sử dụng:.....
8. Nguồn gốc sử dụng: .....

III. Tài sản gắn liền với đất

.....
.....
.....

IV. Ghi chú

.....
.....
.....

V. Sơ đồ thửa đất

Tỷ lệ:.....

Ngày.....tháng.....năm 200.....
TM. Uỷ ban nhân dân

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:.....

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Thửa đất số:.....Tờ bản đồ số:.....

Số phát hành GCNQSDĐ: .....

Số vào sổ cấp giấy:.....

VI. Những thay đổi sau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày tháng năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Ngày tháng năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

QUYẾT ĐỊNH SỐ 25/2004/QĐ-BTNMT NGÀY 01 THÁNG 11 NĂM 2004 CỦA BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Về việc ban hành Kế hoạch về triển khai thi hành Luật Đất đai

BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Chỉ thị số 05/2004/CT-TTg ngày 09 tháng 2 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ về triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2003;

Xét đề nghị của Vụ trưởng Vụ Đăng ký và Thống kê đất đai, Vụ trưởng Vụ Pháp chế,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Kế hoạch về triển khai thi hành Luật Đất đai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo.

Điều 3. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Thủ trưởng các đơn vị thuộc Bộ, Giám đốc các Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Đã ký: **Mai Ái Trực**

KẾ HOẠCH
VỀ TRIỂN KHAI THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

(Ban hành kèm theo Quyết định số 25/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường)

Ngày 29 tháng 10 năm 2004, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 181/2004/NĐ-CP về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP). Để tạo ra những chuyển biến rõ rệt trong công tác quản lý đất đai theo Luật Đất đai và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, bản Kế hoạch này tập trung vào ba nhiệm vụ trọng tâm mà Chỉ thị số 05/2004/CT-TTg ngày 09 tháng 02 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ về triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2003 đã đề ra trong thời gian trước mắt đến cuối năm 2005 là: hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hoàn chỉnh hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp và khắc phục tình trạng quy hoạch "treo"; rà soát hiện trạng sử dụng đất và thu hồi diện tích đất không sử dụng hoặc sử dụng không đúng quy định.

I. VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

A. MỤC TIÊU

1. Đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tập trung vào đất ở, đất sử dụng vào mục đích sản xuất lâm nghiệp, đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp để bảo đảm hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phạm vi cả nước trong năm 2005.

2. Xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính chính quy, thống nhất song song với quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

B. NỘI DUNG VÀ BIỆN PHÁP

1. Kiện toàn bộ máy giúp Uỷ ban nhân dân các cấp quản lý nhà nước về đất đai

Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo khẩn trương kiện toàn bộ máy các cơ quan chuyên môn, bảo đảm đủ năng lực giúp Uỷ ban nhân dân các cấp thực hiện quản lý nhà nước về đất đai, trước mắt là thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuỳ tình hình cụ thể của từng địa phương mà kiện toàn phù hợp:

a) Ở các địa phương chưa có Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, cần khẩn trương thành lập theo quy định tại Nghị định số 172/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 9 năm 2004 của Chính phủ quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Bố trí đủ cán bộ, công chức phù hợp với khối lượng công việc được giao;

b) Thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và Thông tư liên tịch hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Nội vụ. Trước mắt, thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường tại những huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có số lượng lớn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần phải cấp hoặc có nhiều giao dịch về đất đai. Chỉ đạo cụ thể để đưa các Phòng Tài nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngay sau khi thành lập đi vào hoạt động nền nếp, bảo đảm tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Bố trí cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn ở những nơi chưa bố trí; kịp thời thay thế những cán bộ địa chính năng lực yếu hoặc có vấn đề về phẩm chất, đạo đức;

d) Đối với những huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có số lượng lớn về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lực lượng cán bộ, công chức tại chỗ không đủ sức bảo đảm mục tiêu hoàn thành cấp giấy chứng nhận trong năm 2005, cần phân công cán bộ, công chức đang công tác tại Sở hoặc các đơn vị trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường trực tiếp về giúp cấp huyện trong một thời gian.

2. Tập huấn nghiệp vụ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

a) Đối tượng dự tập huấn bao gồm cán bộ lãnh đạo, công chức trực tiếp chỉ đạo và thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và các đơn vị chuyên môn về đăng ký, thống kê đất đai, đo đạc địa chính, thông tin lưu trữ đất đai; cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn.

Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức tập huấn cho cán bộ lãnh đạo các Sở Tài nguyên và Môi trường, các Phòng Tài nguyên và Môi trường, các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và cán bộ phụ trách các phòng, đơn vị chuyên môn về đăng ký, thống kê đất đai, đo đạc địa chính thuộc Sở. Các Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức tập huấn cho các đối tượng còn lại.

Thời gian tổ chức tập huấn trong tháng 11 và tháng 12 năm 2004.

b) Nội dung tập huấn gồm các quy định về cấp giấy chứng nhận hoặc có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định trong Luật Đất đai, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Trong khi tập huấn, cần đặc biệt lưu ý trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các công việc cụ thể của mỗi bước trong trình tự đó, các quy định về hình thức xử lý đối với những hành vi vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính của cán bộ, công chức làm công tác quản lý đất đai.

3. Tổ chức tốt việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo thực hiện các công việc sau đây:

a) Tổ chức rà soát toàn bộ tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa phương, lập kế hoạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu giấy mới theo hướng sau:

- Đối với đất sử dụng vào mục đích lâm nghiệp: Ở các địa phương đã và đang triển khai dự án thành lập bản đồ nền địa chính theo nguồn vốn các dự án cấp bách về đất đai do Thủ tướng Chính phủ xét duyệt hoặc nguồn vốn các dự án do Bộ Tài nguyên và Môi trường xét duyệt, Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương bố trí kịp thời và đủ kinh phí từ ngân sách địa phương để triển khai dứt điểm công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ở các địa phương chưa triển khai dự án thành lập bản đồ nền địa chính cần chuẩn bị lực lượng để triển khai kịp tiến độ theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp theo hiện trạng đối với phần diện tích đủ điều kiện cấp giấy, không chờ lập xong bản đồ nền địa chính. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp phải gắn với việc sắp xếp, đổi mới nông, lâm trường quốc doanh nhưng không máy móc chờ thực hiện xong việc sắp xếp mới cấp giấy.

- Đối với đất ở: Đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận, nhất là đối với đất ở tại khu vực đô thị, trên cơ sở các loại tư liệu đo đạc bản đồ hiện có. Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo giải quyết các vướng mắc về hộ khẩu, về quy hoạch và các vướng mắc khác trong tổ chức thực hiện; soát xét bãi bỏ các quy định không phù hợp pháp luật, đang làm cản trở việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chú ý xử lý các trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư theo đúng quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

- Đối với đất chuyên dùng (đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất quốc phòng, an ninh): Đẩy mạnh triển khai việc cấp giấy chứng nhận trên cơ sở tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và kiểm tra hiện trạng sử dụng, thực hiện trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính.

b) Chỉ đạo sự phối hợp, cộng tác chặt chẽ giữa các cơ quan có trách nhiệm liên quan trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhất là đối với cơ quan thuế trong việc thu các khoản nghĩa vụ về tài chính của người xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đối với các cơ quan quản lý xây dựng, quy hoạch, kiến trúc trong công tác quản lý quy hoạch xây dựng và việc xác định diện nhà cải tạo, nhà thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở; đối với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trong việc đẩy mạnh sắp xếp, đổi mới các nông trường, lâm trường quốc doanh.

II. VỀ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

A. MỤC TIÊU

1. Hoàn thành việc lập, điều chỉnh, xét duyệt và công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp theo quy định của Luật Đất đai trong năm 2005.

2. Phát hiện và khắc phục kịp thời theo quy định của Luật Đất đai đối với những trường hợp quy hoạch "treo".

3. Nâng cao chất lượng lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và nâng cao hiệu quả quản lý đất đai bằng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

B. NỘI DUNG VÀ BIỆN PHÁP

1. Tổ chức tập huấn về công tác lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Đối tượng dự tập huấn bao gồm cán bộ lãnh đạo các cơ quan giúp Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quản lý nhà nước về đất đai; công chức các đơn vị làm công tác quản lý và chuyên môn về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn.

Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức tập huấn cho cán bộ lãnh đạo các Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường; cán bộ phụ trách các phòng, đơn vị chuyên môn về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thuộc Sở. Các Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức tập huấn cho các đối tượng còn lại. Thời gian tổ chức tập huấn trong tháng 11 và tháng 12 năm 2004.

2. Xây dựng, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

a) Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo tổ chức rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương. Việc rà soát được tiến hành dựa trên các căn cứ sau:

- Luật Đất đai;

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất đến năm 2005 của cả nước đã được Quốc hội quyết định tại kỳ họp thứ 5, khoá XI;

- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Tình hình triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương trong thời gian qua.

b) Trên cơ sở rà soát, tiến hành lập kế hoạch triển khai việc hoàn chỉnh hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương với những công việc chính sau đây:

- Đẩy nhanh việc lập, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở những địa phương chưa thực hiện;

- Tiến hành các thủ tục điều chỉnh, bổ sung (nếu cần) đối với các địa phương đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt;

- Việc lập, điều chỉnh, bổ sung và xét duyệt phải bảo đảm đúng quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảo đảm tính hệ thống và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên đã được quyết định, xét duyệt; nâng cao tính hiện thực, khả thi, khắc phục những nhược điểm trong việc xây dựng và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thời gian qua.

3. Thực hiện đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo tổ chức rà soát, đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương, phát hiện và xử lý kịp thời những trường hợp giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; phát hiện và khắc phục kịp thời tình trạng quy hoạch "treo" tại địa phương.

III. VỀ RÀ SOÁT HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, THU HỒI ĐẤT KHÔNG SỬ DỤNG HOẶC SỬ DỤNG KHÔNG ĐÚNG QUY ĐỊNH

A. MỤC TIÊU

1. Từ nay đến giữa năm 2005 phải hoàn thành việc thu hồi những diện tích đất đã giao, đã cho thuê trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực mà không sử dụng, sử dụng không đúng tiến độ, sử dụng không đúng mục đích.

2. Nêu cao trách nhiệm của Uỷ ban nhân dân và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn trong việc phát hiện, ngăn chặn và kiến nghị xử lý những trường hợp đất được giao, được thuê nhưng không sử dụng, sử dụng không đúng tiến độ, sử dụng không đúng mục đích.

B. NỘI DUNG VÀ BIỆN PHÁP

1. Rà soát tình hình sử dụng đất đã giao, đã cho thuê

Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo tổ chức rà soát tình hình sử dụng đất đã được Nhà nước giao hoặc cho thuê; tiến hành kiểm tra trên thực địa để đánh giá đúng hiện trạng sử dụng; phát hiện những diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng tiến độ, sử dụng không đúng mục đích.

2. Thu hồi đất không sử dụng hoặc sử dụng không đúng quy định

Rà soát đến đâu, tiến hành xử lý đến đó. Việc xử lý được thực hiện như sau:

a) Đối với đất sử dụng không đúng mục đích đã được ghi tại các văn bản giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

thì quy định thời hạn khắc phục. Nếu quá thời hạn đó mà người sử dụng đất không khắc phục thì thu hồi.

b) Đối với đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao hoặc cho thuê mà không sử dụng trong thời hạn quy định tại khoản 11 Điều 38 của Luật Đất đai, nếu người sử dụng đất không kịp thời khắc phục thì thu hồi.

c) Đối với đất Nhà nước giao hoặc cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư mà thời hạn triển khai thực hiện dự án không phù hợp với quy định tại khoản 12 Điều 38 của Luật Đất đai, nếu xét thấy không có lý do chính đáng để cho phép gia hạn thời gian thực hiện dự án thì thu hồi.

Việc xử lý đối với các trường hợp không sử dụng, sử dụng không đúng tiến độ hoặc sử dụng đất không đúng mục đích phải làm kiên quyết, dứt điểm, đúng với quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

3. Đề cao vai trò của Uỷ ban nhân dân và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn trong việc phát hiện, ngăn chặn những vi phạm pháp luật về sử dụng đất

Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo tăng cường kiểm tra, đôn đốc Uỷ ban nhân dân và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn trong việc phát hiện, ngăn chặn hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật đối với những trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất nhưng không sử dụng, sử dụng không đúng tiến độ, sử dụng không đúng mục đích.

IV. CÔNG TÁC KIỂM TRA, THANH TRA VÀ CHẾ ĐỘ BÁO CÁO, GIAO BAN

1. Công tác kiểm tra, thanh tra

Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tăng cường chỉ đạo tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thi hành Luật Đất đai, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật và việc thực hiện các nhiệm vụ trong Kế hoạch này tại địa phương; kịp thời biểu dương, khen thưởng những tổ chức, cá nhân thực hiện tốt; chấn chỉnh thiếu sót, xử lý nghiêm những tổ chức, cá nhân thiếu trách nhiệm hoặc vi phạm pháp luật về đất đai.

Thanh tra Bộ, các Cục, Vụ có liên quan thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường tiến hành thường xuyên công tác kiểm tra, thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai và việc thực hiện các nhiệm vụ trong Kế hoạch này, trước hết là ở cấp tỉnh và đối với những nơi có vấn đề nổi cộm trong công tác quản lý và sử dụng đất đai, kịp thời phản ánh với lãnh đạo Bộ những vướng mắc, khó khăn trong quá trình thực hiện Kế hoạch này.

Các Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai số điện thoại, số fax, địa chỉ hòm thư, địa chỉ thư điện tử để tiếp nhận các phát hiện, kiến nghị của tổ chức, công dân và của các cơ quan thông tin, báo chí về các trường hợp vi phạm pháp Luật Đất đai; kiểm tra và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý.

2. Chế độ báo cáo, giao ban

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo nhanh vào ngày 25 hằng tháng về tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tình hình và kết quả xử lý đối với đất được Nhà nước giao, cho thuê nhưng không sử dụng, sử dụng không đúng tiến độ, sử dụng không đúng mục đích; báo cáo vào ngày 25 tháng cuối cùng của mỗi quý về tình hình lập, xét duyệt, điều chỉnh, bổ sung và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Các báo cáo gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường (qua Vụ Đăng ký và Thống kê đất đai).

Sử dụng hình thức thư điện tử và tiến tới tổ chức trao đổi trực tuyến trên mạng thông tin điện tử giữa Bộ và các Sở Tài nguyên và Môi trường để kịp thời nắm bắt tình hình và chỉ đạo tháo gỡ các vướng mắc.

Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức giao ban định kỳ 6 tháng một lần với Giám đốc các Sở Tài nguyên và Môi trường theo từng cụm tỉnh về việc thực hiện Kế hoạch này.

BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Đã ký: **Mai Ái Trực**

THÔNG TƯ SỐ 28/2004/TT-BTNMT
NGÀY 01 THÁNG 11 NĂM 2004 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
Về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất

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

Căn cứ Luật thống kê ngày 26 tháng 6 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 12/2002/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2002 của Chính phủ về hoạt động đo đạc bản đồ;

Căn cứ Nghị định số 40/NĐ-CP ngày 13 tháng 2 năm 2004 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thống kê;

Căn cứ Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thống kê, kiểm kê đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất như sau:

I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1.1. Thông tư này hướng dẫn việc thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước và các vùng lãnh thổ; tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là tỉnh); huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là huyện); xã, phường, thị trấn (gọi chung là xã).

1.2. Các đơn vị thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường, Uỷ ban nhân dân các cấp, cơ quan tài nguyên và môi trường, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và theo hướng dẫn của Thông tư này.

1.3. Người sử dụng đất có trách nhiệm cung cấp kịp thời, đầy đủ, chính xác các thông tin về việc sử dụng đất của mình theo yêu cầu của cán bộ thực hiện nhiệm vụ kiểm kê đất đai theo quy định tại Thông tư này.

1.4. Việc thống kê, kiểm kê đất đai theo chuyên đề thực hiện trong cùng đợt thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ hoặc thực hiện theo đợt riêng được quy định tại

các văn bản khác của Thủ tướng Chính phủ và của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Nội dung thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

2.1. Nội dung thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm các công việc sau:

a) Thu thập số liệu về diện tích đất đai theo mục đích sử dụng và theo đối tượng sử dụng; số liệu về đối tượng sử dụng đất; số liệu về việc chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn từng đơn vị hành chính;

b) Xử lý các số liệu thu thập được để có các số liệu tổng hợp, từ đó rút ra kết luận về cơ cấu sử dụng đất theo mục đích sử dụng và theo đối tượng sử dụng tại thời điểm thực hiện thống kê, kiểm kê; biến động diện tích của mục đích sử dụng đất và biến động của đối tượng sử dụng đất trong một số giai đoạn xác định giữa các kỳ thống kê, kiểm kê;

c) Tập hợp các số liệu thống kê, kiểm kê bao gồm số liệu thu thập và số liệu tổng hợp để lưu trữ và cung cấp cho các nhu cầu sử dụng;

d) Lập báo cáo thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm nội dung:

- Phương pháp thu thập số liệu thống kê, kiểm kê đất đai và phân tích chất lượng số liệu thu thập và số liệu tổng hợp.

- Thuyết minh về kết quả thống kê, kiểm kê đất đai gồm phân tích hiện trạng sử dụng đất, biến động về sử dụng đất.

2.2. Nội dung thống kê đất đai là công việc quy định tại điểm 2.1 khoản này được thực hiện trên cơ sở thu thập số liệu từ hồ sơ địa chính.

2.3. Nội dung kiểm kê đất đai là công việc quy định tại điểm 2.1 khoản này được thực hiện trên cơ sở thu thập số liệu từ thực địa có đối chiếu với số liệu từ hồ sơ địa chính.

2.4. Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất là việc thể hiện hiện trạng đất đang sử dụng theo các mục đích trên cơ sở số liệu kiểm kê đất đai lên bản đồ nền ở tỷ lệ phù hợp với địa bàn đơn vị hành chính thực hiện kiểm kê đất đai.

3. Mục đích thống kê, kiểm kê đất đai

3.1. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; làm căn cứ để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo.

3.2. Xây dựng tài liệu điều tra cơ bản về tài nguyên đất phục vụ cho việc xác định nhu cầu sử dụng đất đáp ứng cho việc thực hiện chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước, của các ngành, các địa phương; thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước.

3.3. Đề xuất việc điều chỉnh chính sách, pháp luật, quy hoạch về đất đai.

3.4. Công bố số liệu về đất đai trong niên giám thống kê quốc gia; phục vụ nhu cầu sử dụng dữ liệu về đất đai cho quản lý nhà nước, hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, nghiên cứu khoa học, giáo dục - đào tạo và các nhu cầu khác của cộng đồng.

4. Nguyên tắc thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất

4.1. Việc thu thập số liệu trong thống kê đất đai được thực hiện trực tiếp từ hồ sơ địa chính trên địa bàn đơn vị hành chính cấp xã.

Việc thu thập số liệu trong kiểm kê đất đai được thực hiện trực tiếp từ thực địa đối chiếu với hồ sơ địa chính trên địa bàn đơn vị hành chính cấp xã.

4.2. Việc thu thập số liệu trong thống kê đất đai trên địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện, cấp tỉnh và cả nước được tổng hợp từ số liệu thu thập trong thống kê đất đai của các đơn vị hành chính trực thuộc. Việc thu thập số liệu trong thống kê đất đai trên địa bàn các vùng lãnh thổ được tổng hợp từ số liệu thu thập trong thống kê đất đai của các tỉnh thuộc vùng lãnh thổ đó.

Việc thu thập số liệu trong kiểm kê đất đai trên địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện, cấp tỉnh và cả nước được tổng hợp từ số liệu thu thập trong kiểm kê đất đai của các đơn vị hành chính trực thuộc. Việc thu thập số liệu trong kiểm kê đất đai trên địa bàn các vùng lãnh thổ được tổng hợp từ số liệu thu thập trong kiểm kê đất đai của các tỉnh thuộc vùng lãnh thổ đó.

4.3. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp xã được lập trên cơ sở tổng hợp bản đồ địa chính của xã đó có đối soát với số liệu kiểm kê đất đai.

Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp huyện và cấp tỉnh được tổng hợp từ bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các đơn vị hành chính trực thuộc. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của vùng lãnh thổ được tổng hợp từ bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các tỉnh thuộc vùng lãnh thổ đó. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước được tổng hợp từ bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các vùng lãnh thổ.

4.4. Tổng diện tích các loại đất theo số liệu thống kê, kiểm kê đất đai phải bằng diện tích tự nhiên của đơn vị hành chính thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai; trường hợp diện tích tự nhiên theo số liệu thống kê, kiểm kê khác với diện tích tự nhiên đã công bố thì phải giải trình rõ nguyên nhân.

4.5. Số liệu thống kê đất đai phải phản ảnh đầy đủ tình trạng sử dụng đất thể hiện trong hồ sơ địa chính; số liệu kiểm kê đất đai phải phản ảnh đầy đủ hiện trạng sử dụng đất thực tế; diện tích đất đai không được tính trùng, không được bỏ sót trong số liệu thống kê, kiểm kê đất đai; số liệu đất đai thể hiện trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất phải thống nhất với số liệu kiểm kê đất đai tại thời điểm kiểm kê.

4.6. Diện tích đất trong các biểu thống kê, kiểm kê đất đai được xác định theo mục đích hiện đang sử dụng có ghi nhận mục đích theo quy hoạch sử dụng đất; đối với

các thửa đất đang sử dụng vào nhiều mục đích thì ghi theo mục đích sử dụng chính; diện tích đất trong các biểu thống kê, kiểm kê đất đai được xác định rõ diện tích thuộc khu đô thị và diện tích thuộc khu dân cư nông thôn.

5. Biện pháp thu thập và xử lý số liệu trong thống kê, kiểm kê đất đai

5.1. Số liệu thu thập trong thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn đơn vị hành chính cấp xã được ghi trên các mẫu biểu in trên giấy; số liệu tổng hợp trong thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn đơn vị hành chính cấp xã được tính toán và ghi kết quả trên các mẫu biểu in trên giấy (gọi chung là số liệu trên giấy).

5.2. Số liệu thu thập trong thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn đơn vị hành chính cấp xã được chuyển lên cấp huyện để nhập liệu vào máy tính điện tử (gọi là số liệu dạng số) và tổng hợp thành số liệu thu thập trong thống kê, kiểm kê đất đai cấp huyện.

Số liệu thu thập dạng số trong thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện được chuyển lên cấp tỉnh và tổng hợp thành số liệu thu thập trong thống kê, kiểm kê đất đai cấp tỉnh.

Số liệu thu thập dạng số trong thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn đơn vị hành chính cấp tỉnh được chuyển lên Trung ương và tổng hợp thành số liệu thu thập trong thống kê, kiểm kê đất đai của các vùng lãnh thổ và cả nước.

5.3. Số liệu tổng hợp trong thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện, cấp tỉnh, địa bàn các vùng lãnh thổ và địa bàn cả nước được tính toán trên máy tính điện tử bằng phần mềm thống nhất; số liệu kết quả được in ra trên giấy theo các mẫu biểu quy định.

6. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai

6.1. Kết quả thống kê đất đai của cấp xã bao gồm:

a) Biểu số liệu thống kê đất đai (ghi trên các mẫu biểu in sẵn);

b) Báo cáo kết quả thống kê đất đai (in trên giấy).

6.2. Kết quả kiểm kê đất đai của cấp xã bao gồm:

a) Biểu số liệu kiểm kê đất đai (ghi trên các mẫu biểu in sẵn);

b) Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai (in trên giấy);

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất (thể hiện trên giấy);

d) Báo cáo thuyết minh bản đồ hiện trạng sử dụng đất (in trên giấy).

6.3. Kết quả thống kê đất đai của cấp huyện bao gồm:

a) Số liệu thống kê đất đai của các xã trực thuộc (dạng số);

b) Biểu số liệu thống kê đất đai của huyện (in theo các mẫu biểu quy định và dạng số);

c) Báo cáo kết quả thống kê đất đai của huyện (in trên giấy và dạng số).

6.4. Kết quả kiểm kê đất đai của cấp huyện bao gồm:

a) Số liệu kiểm kê đất đai của các xã trực thuộc (dạng số);

b) Biểu số liệu kiểm kê đất đai của huyện (in theo các mẫu biểu quy định và dạng số);

c) Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của huyện (in trên giấy và dạng số);

d) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của huyện (thể hiện trên giấy và dạng số nếu có);

đ) Báo cáo thuyết minh bản đồ hiện trạng sử dụng đất của huyện (in trên giấy và dạng số).

6.5. Kết quả thống kê đất đai của cấp tỉnh, vùng lãnh thổ và cả nước bao gồm:

a) Biểu số liệu thống kê đất đai của địa bàn thực hiện (in theo các mẫu biểu quy định và dạng số);

b) Báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa bàn thực hiện (in trên giấy và dạng số).

6.6. Kết quả kiểm kê đất đai của cấp tỉnh, vùng lãnh thổ và cả nước bao gồm:

a) Biểu số liệu kiểm kê đất đai của địa bàn thực hiện (in theo các mẫu biểu quy định và dạng số);

b) Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của địa bàn thực hiện (in trên giấy và dạng số);

c) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa bàn thực hiện (in trên giấy và dạng số);

d) Báo cáo thuyết minh bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa bàn thực hiện (in trên giấy và dạng số).

7. Nội dung báo cáo trong thống kê, kiểm kê đất đai

7.1. Báo cáo kết quả thống kê đất đai bao gồm các nội dung sau:

a) Mô tả phương pháp thu thập số liệu thống kê đất đai, nguồn gốc số liệu thu thập, tình hình thu thập số liệu tại xã, độ tin cậy của số liệu thu thập và số liệu tổng hợp, các thông tin khác có liên quan đến số liệu;

b) Thuyết minh kết quả thống kê đất đai gồm kế hoạch triển khai thực hiện thống kê đất đai; đánh giá hiện trạng sử dụng đất; đánh giá tình hình biến động về sử dụng đất từ kỳ thống kê gần nhất và từ kỳ kiểm kê gần nhất đến kỳ thống kê này và phân tích nguyên nhân biến động.

7.2. Báo cáo kết quả kiểm kê đất đai bao gồm nội dung sau:

a) Mô tả phương pháp thu thập số liệu kiểm kê đất đai, nguồn gốc số liệu thu thập, tình hình thu thập số liệu tại xã, độ tin cậy của số liệu thu thập và số liệu tổng hợp, các thông tin khác có liên quan đến số liệu; phân tích sự khác nhau giữa số liệu trong hồ sơ địa chính và số liệu thu thập trên thực địa;

b) Thuyết minh kết quả kiểm kê đất đai gồm kế hoạch triển khai thực hiện thống kê đất đai; đánh giá hiện trạng sử dụng đất; đánh giá tình hình biến động về sử dụng đất từ kỳ thống kê gần nhất và từ kỳ kiểm kê gần nhất đến kỳ thống kê này và phân tích nguyên nhân biến động; đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất; kiến nghị biện pháp tăng cường quản lý sử dụng đất đai.

8. Lưu trữ, quản lý và cung cấp dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai

8.1. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cấp xã được lưu tại Uỷ ban nhân dân xã và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường.

8.2. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai in trên giấy của cấp huyện được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; kết quả thống kê, kiểm kê đất đai dạng số được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

8.3. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai in trên giấy và dạng số của cấp tỉnh được lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

8.4. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai in trên giấy và dạng số của các vùng lãnh thổ và cả nước được lưu tại Bộ Tài nguyên và Môi trường.

8.5. Việc quản lý và cung cấp dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất được thực hiện như việc quản lý và cung cấp dữ liệu hồ sơ địa chính quy định tại Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

II. CHỈ TIÊU THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

1. Các chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai

1.1. Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ bao gồm *diện tích đất theo mục đích sử dụng* và *người sử dụng, quản lý đất* theo quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và được cụ thể hoá tại Thông tư này.

Các chỉ tiêu được áp dụng thống nhất đối với các cấp hành chính và vùng lãnh thổ; trường hợp các tỉnh cần có các chỉ tiêu chi tiết hơn phục vụ yêu cầu quản lý của địa phương thì được phép bổ sung nhưng kết quả gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường phải tuân theo các chỉ tiêu được quy định tại Thông tư này.

1.2. Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai theo chuyên đề trong đợt thống kê, kiểm kê đất đai định kỳ hoặc trong đợt thống kê, kiểm kê đất đai đột xuất được quy định theo văn bản riêng.

2. Chỉ tiêu diện tích đất theo mục đích sử dụng

Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai theo *diện tích đất theo mục đích sử dụng* được giải thích như sau:

2.1. Tổng diện tích đất tự nhiên của đơn vị hành chính bao gồm toàn bộ diện tích các loại đất thuộc phạm vi quản lý hành chính của đơn vị hành chính đó trong đường địa giới hành chính đã được xác định theo Chỉ thị 364/CT ngày 6 tháng 11 năm 1991 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (nay là Thủ tướng Chính phủ) về giải quyết những tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính tỉnh, huyện, xã và theo những quyết định điều chỉnh địa giới hành chính của Nhà nước.

Đối với các đơn vị hành chính có biển thì diện tích tự nhiên của đơn vị hành chính đó bao gồm diện tích các loại đất của phần đất liền và các đảo, quần đảo trên biển tính đến đường mép nước biển triều kiệt trung bình trong nhiều năm. Đất mặt nước ven biển ngoài đường triều kiệt trung bình trong nhiều năm mà đang được sử dụng thì được thống kê riêng trong kiểm kê đất đai.

2.2. Diện tích đất theo mục đích sử dụng là diện tích của phần đất có cùng mục đích sử dụng trong phạm vi của đơn vị hành chính. Mục đích sử dụng đất có tên gọi, mã (ký hiệu). Theo yêu cầu của quản lý, mục đích sử dụng đất được phân chia từ khái quát đến chi tiết, một mục đích sử dụng có thể được chia ra thành nhiều mục đích sử dụng chi tiết hơn.

Mục đích sử dụng đất được phân lớp và giải thích cách xác định trong bảng sau:

Bảng 1. Mục đích sử dụng đất

Số thứ tự	**Mục đích sử dụng đất, mã (ký hiệu)**
Giải thích cách xác định	
1	Đất nông nghiệp - NNP
Đất nông nghiệp là đất sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối và mục đích bảo vệ, phát triển rừng; bao gồm đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác.	
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp - SXN
Đất sản xuất nông nghiệp là đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp; bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm.	
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm - CHN
Đất trồng cây hàng năm là đất chuyên trồng các loại cây có thời gian sinh trưởng từ khi gieo trồng tới khi thu hoạch không quá một (01) năm kể cả đất sử dụng theo chế độ canh tác không thường xuyên, đất cỏ tự nhiên có cải tạo sử dụng vào mục đích chăn nuôi; bao gồm đất trồng lúa, đất cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác.	

Số thứ tự	Mục đích sử dụng đất, mã (ký hiệu)
1.1.1.1	Đất trồng lúa - LUA
Đất trồng lúa là ruộng, nương rẫy trồng lúa từ một vụ trở lên hoặc trồng lúa kết hợp với sử dụng vào các mục đích khác được pháp luật cho phép nhưng trồng lúa là chính; bao gồm đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng lúa nước còn lại, đất trồng lúa nương.	
1.1.1.1.1	Đất chuyên trồng lúa nước - LUC
Đất chuyên trồng lúa nước là ruộng lúa nước cấy trồng từ hai vụ lúa mỗi năm trở lên kể cả trường hợp luân canh với cây hàng năm khác, có khó khăn đột xuất mà chỉ trồng cấy được một vụ hoặc phải bỏ hóa không quá một năm.	
1.1.1.1.2	Đất trồng lúa nước còn lại - LUK
Đất trồng lúa nước còn lại là ruộng lúa nước không phải chuyên trồng lúa nước.	
1.1.1.1.3	Đất trồng lúa nương - LUN
Đất trồng lúa nương là đất nương, rẫy để trồng từ một vụ lúa trở lên.	
1.1.1.2	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi - COC
Đất cỏ dùng vào chăn nuôi là đất trồng cỏ hoặc đồng cỏ, đồi cỏ tự nhiên có cải tạo để chăn nuôi gia súc; bao gồm đất trồng cỏ và đất cỏ tự nhiên có cải tạo.	
1.1.1.2.1	Đất trồng cỏ - COT
Đất trồng cỏ là đất gieo trồng các loại cỏ được chăm sóc, thu hoạch như các loại cây hàng năm.	
1.1.1.2.2	Đất cỏ tự nhiên có cải tạo - CON
Đất cỏ tự nhiên có cải tạo là đồng cỏ, đồi cỏ tự nhiên đã được cải tạo, khoanh nuôi, phân thành từng thửa để chăn nuôi đàn gia súc.	
1.1.1.3	Đất trồng cây hàng năm khác - HNK
Đất trồng cây hàng năm khác là đất trồng cây hàng năm không phải đất trồng lúa và đất cỏ dùng vào chăn nuôi gồm chủ yếu để trồng mầu, hoa, cây thuốc, mía, đay, gai, cói, sả, dâu tằm, cỏ không để chăn nuôi; gồm đất bằng trồng cây hàng năm khác và đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác.	
1.1.1.3.1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác - BHK
Đất bằng trồng cây hàng năm khác là đất bằng phẳng ở đồng bằng, thung lũng, cao nguyên để trồng cây hàng năm khác.	
1.1.1.3.2	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác - NHK
Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác là đất nương, rẫy ở trung du và miền núi để trồng cây hàng năm khác.	
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm - CLN
Đất trồng cây lâu năm là đất trồng các loại cây có thời gian sinh trưởng trên một năm từ khi gieo trồng tới khi thu hoạch kể cả cây có thời gian sinh trưởng như cây hàng năm nhưng cho thu hoạch trong nhiều năm như thanh long, chuối, dứa, nho, v.v.; bao gồm đất trồng cây công nghiệp lâu năm, đất trồng cây ăn quả lâu năm và đất trồng cây lâu năm khác.	

Số thứ tự	Mục đích sử dụng đất, mã (ký hiệu)
1.1.2.1	Đất trồng cây công nghiệp lâu năm - LNC
Đất trồng cây công nghiệp lâu năm là đất trồng cây lâu năm có sản phẩm thu hoạch không phải là gỗ để làm nguyên liệu cho sản xuất công nghiệp hoặc phải qua chế biến mới sử dụng được gồm chủ yếu là chè, cà phê, cao su, hồ tiêu, điều, ca cao, dừa, v.v.	
1.1.2.2	Đất trồng cây ăn quả lâu năm - LNQ
Đất trồng cây ăn quả lâu năm là đất trồng cây lâu năm có sản phẩm thu hoạch là quả để ăn tươi hoặc kết hợp chế biến.	
1.1.2.3	Đất trồng cây lâu năm khác - LNK
Đất trồng cây lâu năm khác là đất trồng cây lâu năm không phải đất trồng cây công nghiệp lâu năm và đất trồng cây ăn quả lâu năm gồm chủ yếu là đất trồng cây lấy gỗ, lấy bóng mát, tạo cảnh quan không thuộc đất lâm nghiệp, đất vườn trồng xen lẫn nhiều loại cây lâu năm hoặc cây lâu năm xen lẫn cây hàng năm.	
1.2	Đất lâm nghiệp - LNP
Đất lâm nghiệp là đất đang có rừng tự nhiên hoặc đang có rừng trồng đạt tiêu chuẩn rừng, đất đang khoanh nuôi phục hồi rừng (đất đã có rừng bị khai thác, chặt phá, hoả hoạn nay được đầu tư để phục hồi rừng), đất để trồng rừng mới (đất có cây rừng mới trồng chưa đạt tiêu chuẩn rừng hoặc đất đã giao để trồng rừng mới); bao gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.	
1.2.1	Đất rừng sản xuất - RSX
Đất rừng sản xuất là đất sử dụng vào mục đích sản xuất lâm nghiệp theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng; bao gồm đất có rừng tự nhiên sản xuất, đất có rừng trồng sản xuất, đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất, đất trồng rừng sản xuất.	
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất - RSN
Đất có rừng tự nhiên sản xuất là đất rừng sản xuất có rừng tự nhiên đạt tiêu chuẩn rừng theo pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.	
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất - RST
Đất có rừng trồng sản xuất là đất rừng sản xuất có rừng do con người trồng đạt tiêu chuẩn rừng theo pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.	
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất - RSK
Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất là đất rừng sản xuất đã có rừng bị khai thác, chặt phá, hoả hoạn nay được đầu tư để phục hồi rừng.	
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất - RSM
Đất trồng rừng sản xuất là đất rừng sản xuất nay có cây rừng mới trồng nhưng chưa đạt tiêu chuẩn rừng.	

Số thứ tự	Mục đích sử dụng đất, mã (ký hiệu)
1.2.2	Đất rừng phòng hộ - RPH
Đất rừng phòng hộ là đất để sử dụng vào mục đích phòng hộ đầu nguồn, bảo vệ đất, bảo vệ nguồn nước, bảo vệ môi trường sinh thái, chắn gió, chắn cát, chắn sóng ven biển theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng; bao gồm đất có rừng tự nhiên phòng hộ, đất có rừng trồng phòng hộ, đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ, đất trồng rừng phòng hộ.	
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ - RPN
Đất có rừng tự nhiên phòng hộ là đất rừng phòng hộ có rừng tự nhiên đạt tiêu chuẩn rừng theo pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.	
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ - RPT
Đất có rừng trồng phòng hộ là đất rừng phòng hộ có rừng do con người trồng đạt tiêu chuẩn rừng theo pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.	
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ - RPK
Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ là đất rừng phòng hộ đã có rừng bị khai thác, chặt phá, hoả hoạn nay được đầu tư để phục hồi rừng.	
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ - RPM
Đất trồng rừng phòng hộ là đất rừng phòng hộ nay có cây rừng mới trồng nhưng chưa đạt tiêu chuẩn rừng.	
1.2.3	Đất rừng đặc dụng - RDD
Đất rừng đặc dụng là đất để sử dụng vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm khoa học, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, vườn rừng quốc gia, bảo vệ di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, bảo vệ môi trường sinh thái theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng; bao gồm đất có rừng tự nhiên đặc dụng, đất có rừng trồng đặc dụng, đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng, đất trồng rừng đặc dụng.	
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng - RDN
Đất có rừng tự nhiên đặc dụng là đất rừng đặc dụng có rừng tự nhiên đạt tiêu chuẩn rừng theo pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.	
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng - RDT
Đất có rừng trồng đặc dụng là đất rừng đặc dụng có rừng do con người trồng đạt tiêu chuẩn rừng theo pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.	
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng - RDK
Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng là đất rừng đặc dụng đã có rừng bị khai thác, chặt phá, hoả hoạn nay được đầu tư để phục hồi rừng.	
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng - RDM
Đất trồng rừng đặc dụng là đất rừng đặc dụng nay có cây rừng mới trồng nhưng chưa đạt tiêu chuẩn rừng.	
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản - NTS
Đất nuôi trồng thuỷ sản là đất được sử dụng chuyên vào mục đích nuôi, trồng thuỷ sản; bao gồm đất nuôi trồng thuỷ sản nước lợ, mặn và đất chuyên nuôi trồng thuỷ sản nước ngọt.	

Số thứ tự	Mục đích sử dụng đất, mã (ký hiệu)
1.3.1	Đất nuôi trồng thuỷ sản nước lợ, mặn - TSL
Đất nuôi trồng thuỷ sản nước lợ, mặn là đất chuyên nuôi, trồng thuỷ sản sử dụng môi trường nước lợ hoặc nước mặn.	
1.3.2	Đất chuyên nuôi trồng thuỷ sản nước ngọt - TSN
Đất nuôi trồng thuỷ sản nước ngọt là đất chuyên nuôi, trồng thuỷ sản sử dụng môi trường nước ngọt.	
1.4	Đất làm muối - LMU
Đất làm muối là ruộng muối để sử dụng vào mục đích sản xuất muối.	
1.5	Đất nông nghiệp khác - NKH
Đất nông nghiệp khác là đất tại nông thôn 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; xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, diêm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống; xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.	
2	Đất phi nông nghiệp - PNN
Đất phi nông nghiệp là đất đang được sử dụng không thuộc nhóm đất nông nghiệp; bao gồm đất ở, đất chuyên dùng, đất tôn giáo, tín ngưỡng, đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng, đất phi nông nghiệp khác.	
2.1	Đất ở - OTC
Đất ở là đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ cho đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư được công nhận là đất ở; bao gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.	
2.1.1	Đất ở tại nông thôn - ONT
Đất ở tại nông thôn là đất ở thuộc khu vực nông thôn.	
2.1.2	Đất ở tại đô thị - ODT
Đất ở tại đô thị là đất ở thuộc khu vực đô thị	
2.2	Đất chuyên dùng - CDG
Đất chuyên dùng bao gồm đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất có mục đích công cộng.	
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp - CTS
Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp là đất xây dựng trụ sở của cơ quan, tổ chức và đất xây dựng công trình sự nghiệp; bao gồm đất trụ sở cơ quan, tổ chức; đất công trình sự nghiệp.	
2.2.1.1	Đất trụ sở cơ quan, tổ chức - DTS
Đất trụ sở cơ quan, tổ chức là đất xây dựng trụ sở của cơ quan, tổ chức; bao gồm đất trụ sở cơ quan và đất trụ sở khác.	

Số thứ tự	Mục đích sử dụng đất, mã (ký hiệu)
2.2.1.1.1	Đất trụ sở cơ quan - TS0
Đất trụ sở cơ quan là đất xây dựng trụ sở của cơ quan Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội; trụ sở của các tổ chức xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp được giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.	
2.2.1.1.2	Đất trụ sở khác - TS1
Đất trụ sở khác là đất xây dựng trụ sở cơ quan, tổ chức không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, trừ tổ chức kinh tế.	
2.2.1.2	Đất công trình sự nghiệp - DSN
Đất công trình sự nghiệp là đất xây dựng các công trình sự nghiệp không thuộc phạm vi phục vụ công cộng; bao gồm đất công trình không kinh doanh và đất công trình sự nghiệp có kinh doanh.	
2.2.1.2.1	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh - SN0
Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh là đất xây dựng công trình sự nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.1.2.2	Đất công trình sự nghiệp có kinh doanh - SN1
Đất công trình sự nghiệp có kinh doanh là đất xây dựng công trình sự nghiệp không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh - CQA
Đất quốc phòng, an ninh là đất do các đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; bao gồm đất quốc phòng và đất an ninh.	
2.2.2.1	Đất quốc phòng - QPH
Đất quốc phòng là đất do các đơn vị thuộc Bộ Quốc phòng sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.	
2.2.2.2	Đất an ninh - ANI
Đất an ninh là đất do các đơn vị thuộc Bộ Công an sử dụng vào mục đích an ninh.	
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp - CSK
Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp là đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh trong công nghiệp và dịch vụ; bao gồm đất khu công nghiệp; đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ.	
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp - SKK
Đất khu công nghiệp là đất để xây dựng cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất.	
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh - SKC
Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh là đất để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp; cơ sở dịch vụ, kinh doanh, thương mại và các công trình khác phục vụ cho sản xuất, kinh doanh, gồm cả cơ sở sản xuất, dịch vụ phục vụ công cộng như máy điện, nhà máy lọc dầu, nhà máy nước, trung tâm dịch vụ viễn thông; không bao gồm đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ, đất sử dụng cho các dịch vụ công cộng như y tế, văn hoá, giáo dục - đào tạo, thể dục - thể thao.	

Số thứ tự	Mục đích sử dụng đất, mã (ký hiệu)
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản - SKS
Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản là đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản; trừ khoáng sản là đất, đá, cát, sỏi sử dụng để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, sứ, thuỷ tinh.	
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ - SKX
Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ là đất để khai thác nguyên liệu đất, đá, cát, sỏi và đất làm mặt bằng chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, sứ, thủy tinh.	
2.2.4	Đất có mục đích công cộng - CCC
Đất có mục đích công cộng là đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình, hệ thống hạ tầng phục vụ nhu cầu hoạt động chung của cộng đồng; bao gồm đất giao thông, đất thuỷ lợi, đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông, đất cơ sở văn hoá, đất cơ sở y tế, đất cơ sở giáo dục - đào tạo, đất cơ sở thể dục - thể thao, đất chợ, đất di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, đất bãi thải, xử lý chất thải.	
2.2.4.1	Đất giao thông - DGT
Đất giao thông là đất sử dụng vào mục đích xây dựng đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, cảng đường thuỷ, bến phà, bến ô tô, bãi đỗ xe, ga đường sắt, cảng hàng không; bao gồm đất giao thông không kinh doanh và đất giao thông có kinh doanh.	
2.2.4.1.1	Đất giao thông không kinh doanh - GT0
Đất giao thông không kinh doanh là đất giao thông được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.1.2	Đất giao thông có kinh doanh - GT1
Đất giao thông có kinh doanh là đất giao thông không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi - DTL
Đất thuỷ lợi là đất sử dụng vào mục đích xây dựng hệ thống dẫn nước phục vụ cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước và các công trình thuỷ lợi đầu mối, đê, đập thủy lợi; bao gồm đất thuỷ lợi không kinh doanh và đất thuỷ lợi có kinh doanh.	
2.2.4.2.1	Đất thuỷ lợi không kinh doanh - TL0
Đất thuỷ lợi không kinh doanh là đất thuỷ lợi được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.2.2	Đất thuỷ lợi có kinh doanh - TL1
Đất thuỷ lợi có kinh doanh là đất thuỷ lợi không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông - DNT
Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông là đất sử dụng vào mục đích xây dựng hệ thống dẫn xăng, dầu, khí (gồm cả trạm bơm), hệ thống tải điện (gồm cả trạm biến áp), hệ thống mạng truyền thông; bao gồm đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông không kinh doanh và đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông có kinh doanh.	

Số thứ tự	Mục đích sử dụng đất, mã (ký hiệu)
2.2.4.3.1	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông không kinh doanh - NT0
Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông không kinh doanh là đất sử dụng vào mục đích tải năng lượng, truyền thông được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.3.2	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông có kinh doanh - NT1
Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông có kinh doanh là đất sử dụng vào mục đích tải năng lượng, truyền thông không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hoá - DVH
Đất cơ sở văn hoá là đất sử dụng vào mục đích xây dựng toà báo, hãng thông tấn, đài phát thanh, đài truyền hình (trừ trường hợp là cơ quan ngôn luận của tổ chức của Nhà nước, của Đảng, của các tổ chức chính trị - xã hội), nhà hát, bảo tàng, triển lãm, rạp chiếu phim, rạp xiếc, câu lạc bộ, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, nhà tang lễ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi công cộng, điểm bưu điện - văn hoá xã và các công trình, cơ sở văn hoá khác; bao gồm đất cơ sở văn hoá không kinh doanh và đất cơ sở văn hoá có kinh doanh.	
2.2.4.4.1	Đất cơ sở văn hoá không kinh doanh - VH0
Đất cơ sở văn hoá không kinh doanh là đất xây dựng cơ sở văn hoá được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.4.2	Đất cơ sở văn hoá có kinh doanh - VH1
Đất cơ sở văn hoá có kinh doanh là đất xây dựng cơ sở văn hoá không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế - DYT
Đất cơ sở y tế là đất sử dụng vào mục đích xây dựng bệnh viện, cơ sở khám chữa bệnh, khu an dưỡng, khu nuôi dưỡng người già, trẻ em có hoàn cảnh khó khăn, cơ sở phục hồi chức năng cho người khuyết tật; bao gồm đất cơ sở y tế không kinh doanh và đất cơ sở y tế có kinh doanh.	
2.2.4.5.1	Đất cơ sở y tế không kinh doanh - YT0
Đất cơ sở y tế không kinh doanh là đất xây dựng cơ sở y tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.5.2	Đất cơ sở y tế có kinh doanh - YT1
Đất cơ sở y tế có kinh doanh là đất xây dựng cơ sở y tế không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo - DGD
Đất cơ sở giáo dục - đào tạo là đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà trẻ, trường học, cơ sở dạy nghề, cơ sở cai nghiện ma tuý, cơ sở giáo dưỡng, cơ sở phục hồi nhân phẩm; bao gồm đất cơ sở giáo dục - đào tạo không kinh doanh và đất cơ sở giáo dục - đào tạo có kinh doanh.	
2.2.4.6.1	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo không kinh doanh - GD0
Đất cơ sở giáo dục - đào tạo không kinh doanh là đất xây dựng cơ sở giáo dục - đào tạo được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	

Số thứ tự	Mục đích sử dụng đất, mã (ký hiệu)
2.2.4.6.2	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo có kinh doanh - GD1
Đất cơ sở giáo dục - đào tạo có kinh doanh là đất xây dựng cơ sở giáo dục - đào tạo không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao - DTT
Đất cơ sở thể dục - thể thao là đất sử dụng vào mục đích xây dựng sân vận động, cơ sở tập luyện, thi đấu thể dục - thể thao; bao gồm đất cơ sở thể dục - thể thao không kinh doanh và đất cơ sở thể dục - thể thao có kinh doanh.	
2.2.4.7.1	Đất cơ sở thể dục - thể thao không kinh doanh - TT0
Đất cơ sở thể dục - thể thao không kinh doanh là đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.7.2	Đất cơ sở thể dục - thể thao có kinh doanh - TT1
Đất cơ sở thể dục - thể thao có kinh doanh là đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.8	Đất chợ - DCH
Đất chợ là đất sử dụng vào mục đích xây dựng chợ (không bao gồm đất sử dụng làm siêu thị); bao gồm đất chợ được giao không thu tiền và đất chợ khác.	
2.2.4.8.1	Đất chợ được giao không thu tiền - CH0
Đất chợ được giao không thu tiền là đất chợ được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.8.2	Đất chợ khác - CH1
Đất chợ khác là đất chợ không được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.	
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng - LDT
Đất có di tích, danh thắng là đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ.	
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải - RAC
Đất bãi thải, xử lý chất thải là đất sử dụng để đổ chất thải, làm bãi rác, xây dựng khu xử lý chất thải.	
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng - TTN
Đất tôn giáo, tín ngưỡng là đất do cơ sở tôn giáo sử dụng và đất có cơ sở tín ngưỡng dân gian; bao gồm đất tôn giáo và đất tín ngưỡng.	
2.3.1	Đất tôn giáo - TON
Đất tôn giáo là đất do cơ sở tôn giáo sử dụng có chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.	
2.3.2	Đất tín ngưỡng - TIN
Đất tín ngưỡng là đất có đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.	

Số thứ tự	Mục đích sử dụng đất, mã (ký hiệu)
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa - NTD
Đất nghĩa trang, nghĩa địa là đất để làm nơi mai táng tập trung.	
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng - SMN
Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng là đất có mặt nước không phải là đất nuôi trồng thuỷ sản; bao gồm đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và đất có mặt nước chuyên dùng.	
2.5.1	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối - SON
Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối là đất có mặt nước của các đối tượng thuỷ văn dạng sông không thể tạo ranh giới khép kín để hình thành thửa đất, không sử dụng chuyên cho mục đích thuỷ lợi.	
2.5.2	Đất có mặt nước chuyên dùng - MNC
Đất có mặt nước chuyên dùng là đất có mặt nước của các đối tượng thuỷ văn dạng hồ có thể tạo ranh giới khép để hình thành thửa đất, không sử dụng vào mục đích chuyên nuôi trồng thuỷ sản (trường hợp sông cắt ngang các hồ chứa thì cần xác định phần diện tích sông theo dòng liên tục, diện tích hồ không gồm phần đã tính vào diện tích sông).	
2.6	Đất phi nông nghiệp khác - PNK
Đất phi nông nghiệp khác bao gồm đất xây dựng các cơ sở của tư nhân không để kinh doanh, không gắn với đất ở; đất làm nhà nghỉ, lán trại cho người lao động tại trang trại ở nông thôn; đất để xây dựng cơ sở sản xuất dịch vụ nông, lâm, ngư nghiệp tại đô thị; bao gồm đất cơ sở tư nhân không kinh doanh, đất làm nhà tạm, lán trại; đất cơ sở dịch vụ nông nghiệp tại đô thị.	
2.6.1	Đất cơ sở của tư nhân không kinh doanh - CTN
Đất cơ sở của tư nhân không kinh doanh là đất có các công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hoá nghệ thuật, các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh mà các công trình đó không gắn liền với đất ở.	
2.6.2	Đất làm nhà tạm, lán trại - NTT
Đất làm nhà tạm, lán trại là đất có nhà nghỉ, lán trại, nhà tạm (không phải nhà ở) để người lao động sử dụng tại các trang trại ở nông thôn.	
2.6.3	Đất cơ sở dịch vụ nông nghiệp tại đô thị - DND
Đất cơ sở dịch vụ nông nghiệp tại đô thị là đất tại đô thị sử dụng vào mục đích 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, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống, xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.	
3	Nhóm đất chưa sử dụng - CSD
Đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng; bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.	

Số thứ tự	Mục đích sử dụng đất, mã (ký hiệu)
3.1	Đất bằng chưa sử dụng - BCS
Đất bằng chưa sử dụng là đất chưa sử dụng tại vùng bằng phẳng ở đồng bằng, thung lũng, cao nguyên.	
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng - DCS
Đất đồi núi chưa sử dụng là đất chưa sử dụng trên vùng đồi, núi.	
3.3	Núi đá không có rừng cây - NCS
Núi đá không có rừng cây là đất chưa sử dụng ở dạng núi đá mà trên đó không có rừng cây.	
4	Đất có mặt nước ven biển - MVB
Đất có mặt nước ven biển là đất mặt biển ngoài đường mép nước, không thuộc địa giới hành chính của tỉnh, đang được sử dụng; bao gồm đất mặt nước ven biển nuôi trồng thuỷ sản, đất mặt nước ven biển có rừng, đất mặt nước ven biển có mục đích khác.	
4.1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thuỷ sản - MVT
Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thuỷ sản là đất có mặt nước ven biển không thuộc địa giới hành chính của tỉnh, đang sử dụng để nuôi trồng thủy sản.	
4.2	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn - MVR
Đất mặt nước ven biển có rừng là đất có mặt nước ven biển không thuộc địa giới hành chính đang có rừng ngập mặn.	
4.3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác - MVK
Đất mặt nước ven biển có mục đích khác là đất có mặt nước ven biển không thuộc địa giới hành chính đang sử dụng làm nơi tắm biển, du lịch biển, nơi neo đậu tàu thuyền, nơi thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản biển.	

3. Chỉ tiêu người sử dụng, quản lý đất

Người sử dụng, quản lý đất (còn gọi là đối tượng sử dụng, quản lý đất) là người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng, đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất để quản lý.

Theo yêu cầu quản lý, đối tượng sử dụng, quản lý đất được phân chia từ khái quát tới chi tiết, một nhóm đối tượng có thể chia thành nhiều nhóm nhỏ chi tiết hơn.

Người sử dụng, quản lý đất được phân lớp và giải thích cách xác định trong bảng sau:

Bảng 2. Người sử dụng, quản lý đất

Số thứ tự	Người sử dụng, quản lý đất, mã (ký hiệu)
Giải thích cách xác định	
1	Người sử dụng đất - NSD
Người sử dụng đất là người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; bao gồm hộ gia đình, cá nhân; cộng đồng dân cư; tổ chức (trong nước), cơ sở tôn giáo; tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.	

Số thứ tự	Người sử dụng, quản lý đất, mã (ký hiệu)
1.2	Hộ gia đình, cá nhân - GDC
Hộ gia đình, cá nhân là người sử dụng đất gồm hộ gia đình, cá nhân (trong nước), người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với đất ở.	
1.3	Tổ chức, cơ sở tôn giáo - TCC
Tổ chức, cơ sở tôn giáo là tổ chức (trong nước), cơ sở tôn giáo được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; bao gồm Uỷ ban nhân dân cấp xã, tổ chức kinh tế, tổ chức khác.	
1.3.1	Uỷ ban nhân dân cấp xã - UBS
Uỷ ban nhân dân cấp xã là người sử dụng đất được giao đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích công ích, đất làm trụ sở Uỷ ban, đất xây dựng các cơ sở sử dụng vào mục đích công cộng tại xã.	
1.3.2	Tổ chức kinh tế - TKT
Tổ chức kinh tế là tổ chức trong nước được thành lập theo Luật doanh nghiệp, Luật công ty, Luật hợp tác xã sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh nông nghiệp, công nghiệp, dịch vụ.	
1.3.3	Tổ chức khác - TKH
Tổ chức khác là cơ sở tôn giáo, tổ chức khác trong nước sử dụng đất (trừ Uỷ ban nhân dân xã, tổ chức kinh tế).	
1.4	Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài - NNG
Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài là nhà đầu tư nước ngoài hoặc tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất; bao gồm doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.	
1.4.1	Doanh nghiệp liên doanh - TLD
Doanh nghiệp liên doanh là tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư nước ngoài với tổ chức kinh tế Việt Nam thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước cho thuê đất hoặc do phía Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất.	
1.4.2	Doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài - VNN
Doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài là tổ chức kinh tế của nhà đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước cho thuê đất.	
1.4.3	Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao - TNG
Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao là 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 Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ được Nhà nước cho thuê đất.	
1.5	Người Việt Nam định cư ở nước ngoài - TVD
Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là nhà đầu tư có tổ chức kinh tế thực hiện các dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất (trừ trường hợp được mua nhà ở gắn liền với đất ở).	

Số thứ tự	Người sử dụng, quản lý đất, mã (ký hiệu)
1.6	Cộng đồng dân cư - CDS
Cộng đồng dân cư là cộng đồng người thiểu số sinh sống trên cùng địa bàn điểm dân cư có cùng phong tục, tập quán được Nhà nước giao đất để sử dụng nhằm bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán của các dân tộc thiểu số hoặc cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn điểm dân cư có cùng phong tục, tập quán, có chung dòng họ được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với đất đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.	
2	Người được giao quản lý đất - NQL
Người được giao quản lý đất là tổ chức trong nước, cộng đồng dân cư, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước giao đất để quản lý; bao gồm tổ chức được giao quản lý đất, cộng đồng dân cư được giao quản lý đất.	
2.1	Tổ chức được giao quản lý đất - TCQ
Tổ chức được giao đất để quản lý là tổ chức trong nước, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước giao đất để quản lý; bao gồm Uỷ ban nhân dân cấp xã, tổ chức phát triển quỹ đất, tổ chức khác.	
2.1.1	Uỷ ban nhân dân cấp xã - UBQ
Uỷ ban nhân dân cấp xã là người được Nhà nước giao quản lý đất chưa sử dụng, đất đã có mục đích sử dụng nhưng chưa giao, chưa cho thuê, đất do Nhà nước thu hồi tại khu vực chưa có quy hoạch phát triển đô thị.	
2.1.2	Tổ chức phát triển quỹ đất - TPQ
Tổ chức phát triển quỹ đất là tổ chức được Nhà nước giao quản lý đất do Nhà nước thu hồi tại khu vực đô thị và khu vực nông thôn đã được quy hoạch phát triển đô thị.	
2.1.3	Tổ chức khác - TKQ
Tổ chức khác là tổ chức được Nhà nước giao quản lý đất có công trình công cộng gồm đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, bến phà, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thuỷ lợi, đê, đập, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, đất có mặt nước của các sông lớn và đất có mặt nước chuyên dùng; Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh được Nhà nước giao quản lý đất trên các đảo chưa có người ở; doanh nghiệp được Nhà nước giao quản lý đất để thực hiện dự án đầu tư dạng xây dựng - chuyển giao (BT).	
2.2	Cộng đồng dân cư - CDQ
Cộng đồng dân cư là cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn điểm dân cư được giao quản lý đất lâm nghiệp để bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của Luật Bảo vệ và phát triển rừng.	

III. NỘI DUNG THỰC HIỆN THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

1. Biểu thống kê, kiểm kê đất đai và việc lập biểu

1.1. Việc thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện trên các biểu sau:

a) Biểu 01-TKĐĐ: Kiểm kê diện tích đất nông nghiệp

Biểu này chỉ áp dụng trong kiểm kê đất đai đối với các mục đích sử dụng đất nông nghiệp ở thực địa chi tiết hơn so với mục đích sử dụng ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong hồ sơ địa chính.

b) Biểu 02-TKĐĐ: Thống kê, kiểm kê diện tích đất phi nông nghiệp

Biểu này áp dụng cho cả thống kê và kiểm kê đất đai đối với các mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong hồ sơ địa chính, khi kiểm kê đất đai phải đối chiếu với hiện trạng sử dụng đất trên thực địa.

c) Biểu 03-TKĐĐ: Thống kê, kiểm kê diện tích đất đai

Biểu này áp dụng cho cả thống kê và kiểm kê đất đai đối với các mục đích sử dụng đất chủ yếu; đối với đất nông nghiệp, mục đích sử dụng ghi trong biểu này là mục đích sử dụng ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong hồ sơ địa chính.

d) Biểu 04-TKĐĐ: Thống kê, kiểm kê người sử dụng, quản lý đất

Biểu này áp dụng cho cả thống kê và kiểm kê đất đai đối với số lượng người sử dụng, quản lý đất đối với diện tích đất theo mục đích sử dụng trong Biểu 03-TKĐĐ.

đ) Biểu 05a-TKĐĐ: Thống kê, kiểm kê về tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng

Biểu này áp dụng ở cấp xã để thu thập số liệu về tăng, giảm diện tích đất theo các mục đích sử dụng từ thời điểm thống kê, kiểm kê đất đai kỳ trước đến thời điểm thống kê, kiểm kê đất đai kỳ này trên cơ sở số liệu từ hồ sơ địa chính đối với thống kê đất đai, từ kiểm tra thực địa đối chiếu với hồ sơ địa chính đối với kiểm kê đất đai.

e) Biểu 05b-TKĐĐ: Kiểm kê về tăng, giảm diện tích đất do chuyển mục đích sử dụng trái pháp luật.

Biểu này áp dụng ở cấp xã để thu thập số liệu về tăng, giảm diện tích đất do chuyển mục đích sử dụng trái pháp luật từ thời điểm kiểm kê đất đai kỳ trước đến thời điểm kiểm kê đất đai kỳ này trên cơ sở so sánh số liệu kiểm tra thực địa đối chiếu với số liệu từ hồ sơ địa chính.

g) Biểu 06-TKĐĐ: Phân tích tình hình tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng

Biểu này áp dụng cho cả thống kê và kiểm kê đất đai, đối với cấp huyện Biểu này được thực hiện trên máy tính điện tử theo số liệu thu thập được từ Biểu 05a-TKĐĐ hoặc Biểu 05b-TKĐĐ của các xã trực thuộc, đối với cấp tỉnh Biểu này được thực hiện trên máy tính điện tử theo số liệu thu thập được từ Biểu đó của các huyện trực thuộc, tại vùng lãnh thổ Biểu này được thực hiện trên máy tính điện tử theo số liệu thu thập được từ Biểu đó của các tỉnh thuộc vùng, đối với cả nước Biểu này được thực hiện trên máy tính điện tử theo số liệu thu thập được từ Biểu đó của tất cả các tỉnh.

Sau khi lập xong Biểu 06-TKĐĐ trên máy tính điện tử tại cấp huyện, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm in kết quả của Biểu 06-TKĐĐ cho từng xã

trực thuộc (chỉ in biểu rút gọn đối với các mục đích sử dụng đất có trên địa bàn xã đó) để phục vụ cho quản lý đất đai của Uỷ ban nhân dân xã.

Trong kiểm kê đất đai, Biểu 06-TKĐĐ được lập cho ba (03) dãy số liệu khác nhau tương ứng với ba (03) dãy số liệu của Biểu 05b-TKĐĐ. Dãy số liệu thứ nhất để phân tích tình hình tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng do chuyển mục đích sử dụng đất trên thực tế. Dãy số liệu thứ hai để phân tích tình hình tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng do chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật. Dãy số liệu thứ ba để phân tích tình hình tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng do phải chuyển mục đích sử dụng theo quy hoạch được quyết định, xét duyệt nhưng chưa thực hiện trong kỳ quy hoạch.

h) Biểu 07-TKĐĐ: Thống kê, kiểm kê diện tích đất theo đơn vị hành chính

Biểu này áp dụng cho cả thống kê và kiểm kê đất đai để tổng hợp số liệu từ Biểu 03-TKĐĐ của các đơn vị hành chính trực thuộc.

i) Biểu 08-TKĐĐ: Cơ cấu diện tích theo mục đích sử dụng đất và đối tượng sử dụng, quản lý đất

Biểu này áp dụng để tổng hợp số liệu từ Biểu 03-TKĐĐ để tính cơ cấu sử dụng đất theo mục đích sử dụng và đối tượng sử dụng, quản lý đất (người sử dụng, quản lý đất).

k) Biểu 09a-TKĐĐ: Biến động diện tích đất theo mục đích sử dụng

Biểu này áp dụng cho cả thống kê và kiểm kê đất đai để tính toán sự tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp số liệu từ Biểu 06-TKĐĐ.

l) Biểu 09b-TKĐĐ: Biến động diện tích đất do chuyển mục đích sử dụng trái pháp luật

Biểu này chỉ áp dụng cho kiểm kê đất đai để tính toán riêng sự tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật trên cơ sở tổng hợp số liệu từ Biểu 06-TKĐĐ.

m) Biểu 09c-TKĐĐ: Diện tích đất phải biến động theo quy hoạch sử dụng đất nhưng chưa thực hiện

Biểu này chỉ áp dụng cho kiểm kê đất đai để tính toán riêng sự tăng, giảm diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng theo quy hoạch được quyết định, xét duyệt nhưng chưa thực hiện trong kỳ quy hoạch trên cơ sở tổng hợp số liệu từ Biểu 06-TKĐĐ.

1.2. Mẫu của các biểu thống kê, kiểm kê đất đai ban hành kèm theo Thông tư này được áp dụng thống nhất trên phạm vi cả nước.

Trường hợp các tỉnh cần có các chỉ tiêu chi tiết hơn về mục đích sử dụng đất và về người sử dụng đất so với quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Mục II của Thông tư này thì được bổ sung các chỉ tiêu chi tiết hơn vào các dòng, cột của biểu thống kê, kiểm kê quy định tại điểm 1.1 khoản này.

Trường hợp cần thực hiện thống kê, kiểm kê theo chuyên đề thì Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể về các biểu thống kê, kiểm kê bổ sung.

2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất

2.1. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất là bản đồ thể hiện sự phân bố các loại đất theo quy định về chỉ tiêu kiểm kê theo mục đích sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê đất đai và được lập theo đơn vị hành chính các cấp và vùng lãnh thổ.

2.2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập năm (05) năm một lần gắn với kiểm kê đất đai; nội dung bản đồ hiện trạng sử dụng đất phải đảm bảo phản ánh trung thực hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm báo cáo, chính xác về diện tích và có đầy đủ cơ sở pháp lý.

2.3. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất có cùng tỷ lệ với tỷ lệ bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

Căn cứ vào quy mô diện tích tự nhiên, quy mô diện tích đất theo mục đích sử dụng để chọn tỷ lệ bản đồ hợp lý, thuận tiện cho công tác quản lý đất đai của địa phương.

2.4. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được xây dựng theo quy định của Quy phạm, Ký hiệu bản đồ hiện trạng sử dụng đất và các tài liệu pháp quy liên quan khác do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

3. Thẩm quyền xác nhận biểu thống kê đất đai, công bố kết quả thống kê, kiểm kê đất đai

3.1. Biểu thống kê đất đai của cấp xã do cán bộ địa chính lập và ký, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cùng cấp ký xác nhận và ký báo cáo kết quả thống kê đất đai gửi Uỷ ban nhân dân cấp trên trực tiếp.

3.2. Biểu thống kê đất đai của cấp huyện và cấp tỉnh do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp lập, phải có chữ ký của người lập biểu và được Thủ trưởng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký tên, đóng dấu; Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp ký xác nhận (trường hợp không có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thì chỉ Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận).

Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp huyện ký báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương gửi Uỷ ban nhân dân cấp trên trực tiếp.

Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ký báo cáo kết quả thống kê đất đai của địa phương gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Kết quả thống kê đất đai của tỉnh được Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh công bố sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3.3. Biểu thống kê đất đai của vùng lãnh thổ và của cả nước do cơ quan chuyên môn thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường lập, phải có chữ ký của người lập biểu và được Thủ trưởng cơ quan chuyên môn ký tên, đóng dấu; Vụ trưởng Vụ có chức năng giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện quản lý nhà nước về thống kê, kiểm kê đất đai ký xác nhận.

Kết quả thống kê đất đai của cả nước được Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường xét duyệt, công bố.

4. Thẩm quyền xác nhận biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất

4.1. Biểu kiểm kê đất đai của cấp xã do người lập biểu ký; bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã do người đứng đầu đơn vị lập bản đồ ký tên, đóng dấu; Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp xã ký duyệt biểu kiểm kê, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và ký báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của xã gửi Uỷ ban nhân cấp trên trực tiếp.

4.2. Biểu kiểm kê đất đai của cấp huyện và cấp tỉnh do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp lập, phải có chữ ký của người lập biểu và được Thủ trưởng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký tên, đóng dấu (trường hợp không có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thì chỉ Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường ký); bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp huyện và cấp tỉnh do người đứng đầu đơn vị lập bản đồ và Thủ trưởng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký tên, đóng dấu (trường hợp không có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thì chỉ Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường ký); Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp ký xác nhận biểu kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp huyện ký duyệt biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và ký báo cáo kết quả kiểm kê đất đai gửi Uỷ ban nhân dân cấp trên trực tiếp.

Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ký duyệt biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và ký báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của tỉnh gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Kết quả kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh công bố sau khi Chính phủ công bố kết quả kiểm kê đất đai trên phạm vi cả nước.

4.3. Biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất của vùng lãnh thổ và của cả nước do cơ quan chuyên môn thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường lập, phải có chữ ký của người lập biểu và được Thủ trưởng cơ quan chuyên môn ký tên, đóng dấu. Vụ trưởng Vụ có chức năng giúp Bộ Trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện quản lý Nhà nước về thống kê, kiểm kê đất đai ký xác nhận.

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ kết quả kiểm kê đất đai cả nước để Chính phủ xét duyệt và công bố.

5. Kiểm tra kết quả thống kê đất đai

5.1. Nội dung kiểm tra bao gồm nguồn số liệu để thực hiện thống kê; số lượng biểu thống kê; tổng hợp số liệu từ hồ sơ địa chính vào biểu thống kê; tính toán tổng hợp số liệu trong biểu; đánh giá chất lượng báo cáo kết quả thống kê đất đai và tính pháp lý của kết quả thống kê đất đai.

5.2. Người được giao nhiệm vụ thực hiện thống kê đất đai có trách nhiệm tự kiểm tra trong quá trình thực hiện.

5.3. Việc kiểm tra kết quả thống kê đất đai được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm kiểm tra đối với kết quả thống kê đất đai của cấp xã;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm kiểm tra đối với kết quả thống kê đất đai của cấp huyện;

c) Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm kiểm tra đối với kết quả thống kê đất đai của cấp tỉnh;

d) Vụ có chức năng giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện quản lý nhà nước về thống kê, kiểm kê đất đai chịu trách nhiệm kiểm tra kết quả thống kê đất đai của cả nước;

đ) Cơ quan kiểm tra quy định tại các tiết a, b, c và d của điểm này có trách nhiệm kiểm tra trong quá trình thực hiện thống kê đất đai và kiểm tra đối với kết quả cuối cùng.

5.4. Kết quả thống kê đất đai sau khi đã được kiểm tra và báo cáo lên cấp trên, nếu cấp trên phát hiện có sai sót thì có văn bản yêu cầu kiểm tra, chỉnh sửa; cấp thực hiện thống kê đất đai có trách nhiệm thực hiện việc kiểm tra, chỉnh sửa kết quả thống kê đất đai.

6. Kiểm tra, thẩm định kết quả kiểm kê đất đai

6.1. Nội dung kiểm tra, thẩm định gồm:

a) Mức độ đầy đủ và tính pháp lý của hồ sơ kiểm kê đất đai được quy định cho từng cấp;

b) Tính chính xác của việc xác định diện tích, mục đích sử dụng đất, đối tượng sử dụng, quản lý đất trong các biểu kiểm kê, bản đồ hiện trạng sử dụng đất; đối với cấp xã phải so với hồ sơ địa chính và thực tế sử dụng đất;

c) Việc tính toán, tổng hợp số liệu trong biểu kiểm kê đất đai và sự thống nhất số liệu giữa biểu kiểm kê với báo cáo kết quả và bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

d) Nội dung kiểm tra, nghiệm thu bản đồ hiện trạng sử dụng đất thực hiện theo quy định về quản lý chất lượng các công trình, sản phẩm đo đạc, bản đồ và quản lý đất đai của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

6.2. Người được giao nhiệm vụ thực hiện kiểm kê đất đai có trách nhiệm tự kiểm tra trong quá trình thực hiện.

6.3. Việc kiểm tra, thẩm định kết quả kiểm kê đất đai được thực hiện theo quy định sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, thẩm định kết quả kiểm kê đất đai của cấp xã và ký văn bản thẩm định;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, thẩm định kết quả kiểm kê đất đai của cấp huyện và ký văn bản thẩm định;

c) Vụ trưởng Vụ có chức năng giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện quản lý nhà nước về thống kê, kiểm kê đất đai có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, thẩm định kết quả kiểm kê đất đai của cấp tỉnh, vùng lãnh thổ, cả nước và ký văn bản thẩm định;

d) Cơ quan kiểm tra, thẩm định quy định tại các tiết a, b, c của điểm này có trách nhiệm kiểm tra trong quá trình thực hiện kiểm kê đất đai và kiểm tra, thẩm định đối với kết quả cuối cùng. Kết quả kiểm tra, thẩm định phải lập thành biên bản.

6.4. Nội dung văn bản thẩm định bao gồm:

a) Việc chấp hành các quy định trong quá trình triển khai việc kiểm kê đất đai;

b) Số lượng và chất lượng của biểu kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất; tính thống nhất giữa biểu kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

c) Tính chính xác của việc tính toán các số liệu tổng hợp trong báo cáo kết quả kiểm kê đất đai;

d) Tính pháp lý của biểu kiểm kê đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và báo cáo kết quả kiểm kê.

7. Báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai

Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai quy định tại khoản 6 Mục I của Thông tư này báo cáo theo quy định sau:

7.1. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cấp xã quy định tại điểm 6.1 và điểm 6.2 khoản 6 Mục I của Thông tư này được lập thành hai (02) bộ; một (01) bộ lưu tại Uỷ ban nhân dân cấp xã và một (01) bộ gửi lên Uỷ ban nhân dân cấp trên trực tiếp.

7.2. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cấp huyện quy định tại điểm 6.3 và điểm 6.4 khoản 6 Mục I của Thông tư này được lập thành hai (02) bộ; một (01) bộ lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và một (01) bộ gửi lên Uỷ ban nhân dân cấp trên trực tiếp.

7.3. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của cấp tỉnh quy định tại điểm 6.5 và điểm 6.6 khoản 6 Mục I của Thông tư này được lập thành hai (02) bộ; một (01) bộ lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và một (01) bộ gửi lên Bộ Tài nguyên và Môi trường. Bộ kết quả gửi lên Bộ Tài nguyên và Môi trường phải kèm theo bản dạng số của kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của các huyện trực thuộc.

7.4. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai của vùng lãnh thổ và cả nước quy định tại điểm 6.5 và điểm 6.6 khoản 6 Mục I của Thông tư này được lập ba (03) bộ; một (01) bộ lưu tại Bộ Tài nguyên và Môi trường, một (01) bộ gửi Tổng cục Thống kê, một (01) bộ báo cáo Chính phủ.

7.5. Ngoài số lượng kết quả thống kê, kiểm kê đất đai được báo cáo theo quy định tại điểm 7.1 và điểm 7.2 khoản này, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Uỷ ban nhân dân các cấp có trách nhiệm công bố rộng rãi kết quả thống kê, kiểm kê đất đai phục vụ nhu cầu thông tin cho các ngành, các cấp và cộng đồng.

IV. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

1. Trình tự thực hiện thống kê đất đai

1.1. Trong tháng 9 hàng năm, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ra văn bản đôn đốc Uỷ ban nhân dân các cấp thực hiện thống kê đất đai theo đúng quy

định của pháp luật về đất đai; trường hợp cần thực hiện thống kê đất đai theo chuyên đề thì ban hành văn bản hướng dẫn thực hiện.

1.2. Trong tháng 11 hàng năm, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức, chỉ đạo, đôn đốc việc thực hiện thống kê đất đai tại địa phương; trường hợp có thống kê đất đai theo chuyên đề do Thủ tướng Chính phủ hoặc Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quyết định thì tổ chức triển khai theo văn bản hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường; trường hợp có thống kê đất đai theo chuyên đề phục vụ nhu cầu quản lý của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì ban hành văn bản hướng dẫn và tổ chức chỉ đạo thực hiện.

1.3. Trong tháng 12 hàng năm, Uỷ ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lập kế hoạch, tổ chức, chỉ đạo thực hiện thống kê đất đai trên địa bàn huyện.

1.4. Từ ngày 01 tháng 01 hàng năm (trừ năm kiểm kê đất đai), Uỷ ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện thống kê đất đai và nộp báo cáo kết quả thống kê đất đai chậm nhất vào ngày 15 tháng 01 năm đó; việc thống kê đất đai được thực hiện theo quy định sau:

a) Đối với xã, phường, thị trấn đã hoàn thành việc lập hồ sơ địa chính thì căn cứ vào hồ sơ địa chính (chủ yếu là sổ mục kê đất đai và sổ theo dõi biến động đất đai) và số liệu thống kê đất đai kỳ trước để thu thập và tổng hợp số liệu thống kê;

b) Đối với xã, phường, thị trấn không thuộc trường hợp quy định tại tiết a của điểm này thì căn cứ vào các tài liệu quản lý đất đai hiện có và số liệu thống kê đất đai kỳ trước để thu thập và tổng hợp thống kê;

c) Việc thống kê đất đai của cấp xã được thực hiện trên các Biểu 02-TKĐĐ, Biểu 03-TKĐĐ, Biểu 04-TKĐĐ, Biểu 05a-TKĐĐ, Biểu 08-TKĐĐ và Biểu 09a-TKĐĐ.

1.5. Ngay sau khi nhận được báo cáo kết quả thống kê đất đai của Uỷ ban nhân dân cấp xã, Uỷ ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thực hiện việc thống kê đất đai của địa phương và nộp báo cáo chậm nhất vào ngày 31 tháng 01 năm đó.

Việc tổng hợp số liệu đất đai của cấp huyện được thực hiện trên máy tính điện tử, kết quả được in ra theo mẫu của các Biểu 02-TKĐĐ, Biểu 03-TKĐĐ, Biểu 04-TKĐĐ, Biểu 06-TKĐĐ, Biểu 07-TKĐĐ, Biểu 08-TKĐĐ và Biểu 09a-TKĐĐ; đồng thời in Biểu 06-TKĐĐ đối với địa bàn từng xã trực thuộc để gửi cho các xã đó.

1.6. Ngay sau khi nhận được báo cáo kết quả thống kê đất đai của Uỷ ban nhân dân cấp huyện, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện việc thống kê đất đai của địa phương và nộp báo cáo chậm nhất vào ngày 15 tháng 02 năm đó.

Việc tổng hợp số liệu đất đai của cấp tỉnh được thực hiện trên máy tính điện tử, kết quả được in ra theo mẫu của các Biểu 02-TKĐĐ, Biểu 03-TKĐĐ, Biểu 04-TKĐĐ, Biểu 06-TKĐĐ, Biểu 07-TKĐĐ, Biểu 08-TKĐĐ và Biểu 09a-TKĐĐ.

1.7. Ngay sau khi nhận được báo cáo kết quả thống kê đất đai của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện việc thống kê đất đai của các vùng lãnh thổ, cả nước và gửi báo cáo chậm nhất vào ngày 15 tháng 3 năm đó.

Việc tổng hợp số liệu đất đai của các vùng lãnh thổ và cả nước được thực hiện trên máy tính điện tử, kết quả được in ra theo mẫu của các Biểu 02-TKĐĐ, Biểu 03-TKĐĐ, Biểu 04-TKĐĐ, Biểu 06-TKĐĐ, Biểu 07-TKĐĐ, Biểu 08-TKĐĐ và Biểu 09a-TKĐĐ.

2. Trình tự thực hiện kiểm kê đất đai

2.1. Vụ trưởng Vụ có chức năng giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện quản lý nhà nước về thống kê, kiểm kê đất có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Trước thời điểm kiểm kê đất đai mười tám (18) tháng phải tổ chức xây dựng kế hoạch kiểm kê đất đai trình Bộ trưởng để trình Chính phủ;

b) Trước thời điểm kiểm kê đất đai chín (09) tháng phải tổ chức xây dựng dự án kiểm kê đất đai trình Bộ trưởng để trình Chính phủ phê duyệt;

c) Trước thời điểm kiểm kê đất đai sáu (06) tháng phải xây dựng các văn bản hướng dẫn, chỉ đạo và tổ chức tập huấn;

d) Trước thời điểm kiểm kê đất đai phải chỉ đạo việc chuẩn bị bản đồ nền của các tỉnh, vùng lãnh thổ và cả nước;

đ) Chỉ đạo, đôn đốc, kiểm tra việc triển khai kiểm kê đất đai của các tỉnh.

2.2. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Trước thời điểm kiểm kê đất đai năm (05) tháng phải xây phương án kiểm kê đất đai của các cấp hành chính tại địa phương;

b) Trước thời điểm kiểm kê đất đai ba (03) tháng phải xây dựng các văn bản chỉ đạo, hướng dẫn và tổ chức tập huấn;

c) Trước thời điểm kiểm kê đất đai phải chuẩn bị các biểu mẫu kiểm kê và bản đồ nền của huyện, xã;

d) Chỉ đạo, đôn đốc, kiểm tra việc triển khai kiểm kê đất đai của các đơn vị hành chính trực thuộc.

2.3. Trước thời điểm kiểm kê đất đai một (01) tháng, Uỷ ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lập kế hoạch, tổ chức, chỉ đạo thực hiện kiểm kê đất đai trên địa bàn huyện.

2.4. Trong thời gian một (01) tháng trước thời điểm kiểm kê đất đai, Uỷ ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm lập kế hoạch triển khai kiểm kê đất đai trên địa bàn xã.

Từ ngày 01 tháng 01, Uỷ ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện việc kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất và nộp báo cáo chậm nhất vào ngày 30 tháng 4 năm đó; việc kiểm kê đất đai được thực hiện theo quy định sau:

a) Đối với xã, phường, thị trấn đã hoàn thành việc lập hồ sơ địa chính thì căn cứ vào hồ sơ địa chính (chủ yếu là sổ mục kê đất đai) và số liệu kiểm kê kỳ trước, số liệu

thống kê của các năm giữa hai kỳ kiểm kê, đối soát với thực địa để thu thập và tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

b) Đối với xã, phường, thị trấn không thuộc trường hợp quy định tại tiết a của điểm này thì căn cứ vào các hồ sơ, tài liệu về quản lý đất đai hiện có, bản đồ hiện trạng sử dụng đất kỳ trước, tài liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tư liệu ảnh hàng không, ảnh viễn thám, các tài liệu bản đồ khác để điều tra, khoanh vẽ, đo diện tích trên bản đồ và số liệu kiểm kê đất đai kỳ trước để thực hiện kiểm kê diện tích đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

c) Việc kiểm kê đất đai của cấp xã được thực hiện trên các Biểu 01-TKĐĐ, Biểu 02-TKĐĐ, Biểu 03-TKĐĐ, Biểu 04-TKĐĐ, Biểu 05b-TKĐĐ, Biểu 08-TKĐĐ, Biểu 09a-TKĐĐ, Biểu 09b-TKĐĐ và Biểu 09c-TKĐĐ.

2.5. Ngay sau khi nhận được báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của Uỷ ban nhân dân cấp xã, Uỷ ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thực hiện việc tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất trên cơ sở số liệu kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp xã; nộp báo cáo lên Uỷ ban nhân dân cấp trên trực tiếp chậm nhất vào ngày 30 tháng 6 năm đó.

Việc tổng hợp số liệu đất đai của cấp huyện được thực hiện trên máy tính điện tử, kết quả được in ra theo mẫu của các Biểu 01-TKĐĐ, Biểu 02-TKĐĐ, Biểu 03-TKĐĐ, Biểu 04-TKĐĐ, Biểu 06-TKĐĐ, Biểu 07-TKĐĐ, Biểu 08-TKĐĐ, Biểu 09a-TKĐĐ; Biểu 09b-TKĐĐ và Biểu 09c-TKĐĐ; đồng thời in Biểu 06-TKĐĐ đối với địa bàn từng xã trực thuộc để gửi cho các xã đó.

2.6. Ngay sau khi nhận được báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của Uỷ ban nhân dân cấp huyện, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện việc tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất trên cơ sở số liệu kiểm kê đất đai và bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp huyện; nộp báo cáo về Bộ Tài nguyên và Môi trường chậm nhất vào ngày 15 tháng 8 năm đó.

Việc tổng hợp số liệu đất đai của cấp tỉnh được thực hiện trên máy tính điện tử, kết quả được in ra theo mẫu của các Biểu 01-TKĐĐ, Biểu 02-TKĐĐ, Biểu 03-TKĐĐ, Biểu 04-TKĐĐ, Biểu 06-TKĐĐ, Biểu 07-TKĐĐ, Biểu 08-TKĐĐ, Biểu 09a-TKĐĐ; Biểu 09b-TKĐĐ và Biểu 09c-TKĐĐ.

2.7. Ngay sau khi nhận được báo cáo kết quả kiểm kê đất đai của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện việc tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các vùng lãnh thổ và cả nước; xây dựng báo cáo trình Thủ tướng Chính phủ chậm nhất vào ngày 31 tháng 10 năm đó.

Việc tổng hợp số liệu đất đai của các vùng lãnh thổ và cả nước được thực hiện trên máy tính điện tử, kết quả được in ra theo mẫu của các Biểu 01-TKĐĐ, Biểu 02-TKĐĐ, Biểu 03-TKĐĐ, Biểu 04-TKĐĐ, Biểu 06-TKĐĐ, Biểu 07-TKĐĐ, Biểu 08-TKĐĐ, Biểu 09a-TKĐĐ; Biểu 09b-TKĐĐ và Biểu 09c-TKĐĐ.

V. TRÁCH NHIỆM THỰC HIỆN VÀ HIỆU LỰC THI HÀNH

1. Trách nhiệm thực hiện

1.1. Uỷ ban nhân dân các cấp; Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ban, ngành có liên quan của cấp tỉnh; Phòng Tài nguyên và Môi trường và các phòng, ban khác có liên quan của cấp huyện; cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn và người sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện Thông tư này.

1.2. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm phổ biến Thông tư này đến Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và các sở, ban, ngành trực thuộc.

1.3. Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm phổ biến Thông tư này đến Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các phòng, ban trực thuộc.

1.4. Vụ trưởng Vụ có chức năng giúp Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện quản lý nhà nước về thống kê, kiểm kê đất đai có trách nhiệm giúp Bộ trưởng chỉ đạo, hướng dẫn và tổ chức thực hiện Thông tư này.

2. Hiệu lực thi hành

2.1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau mười lăm (15) ngày kể từ ngày đăng Công báo.

2.2. Thông tư này thay thế Quyết định 375/QĐ-ĐC ngày 16 tháng 5 năm 1995 về chế độ thống kê, kiểm kê đất đai, chế độ xây dựng và chỉnh lý bản đồ hiện trạng sử dụng đất và Quyết định số 254/2001/QĐ-TCĐC ngày 02 tháng 8 năm 2001 về việc sửa đổi Quyết định 375/QĐ-ĐC của Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính.

2.3. Trong quá trình thực hiện Thông tư này nếu có vướng mắc thì phản ánh kịp thời về Bộ Tài nguyên và Môi trường để giải quyết.

BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Đã ký: **Mai Ái Trực**

HỆ THỐNG BIỂU, MẪU

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI
CỦA CẢ NƯỚC, TỈNH, HUYỆN, XÃ

(Kèm theo Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất)

DANH MỤC BIỂU, MẪU

STT	Ký hiệu biểu	Tên biểu
1		Hướng dẫn lập biểu
2	Biểu 01-TKĐĐ	Kiểm kê diện tích đất nông nghiệp
3	Biểu 02-TKĐĐ	Thống kê, kiểm kê diện tích đất phi nông nghiệp
4	Biểu 03-TKĐĐ	Thống kê, kiểm kê diện tích đất đai
5	Biểu 04-TKĐĐ	Thống kê, kiểm kê người sử dụng, quản lý đất
6	Biểu 05a-TKĐĐ	Thống kê, kiểm kê về tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng từ năm ...
7	Biểu 05b-TKĐĐ	Kiểm kê về tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng trái pháp luật từ năm ...
8	Biểu 06-TKĐĐ	Phân tích tình hình tăng, giảm diện tích đất theo mục đích sử dụng
9	Biểu 07-TKĐĐ	Thống kê, kiểm kê diện tích đất theo đơn vị hành chính
10	Biểu 08-TKĐĐ	Cơ cấu diện tích theo mục đích sử dụng đất và đối tượng sử dụng, quản lý đất
11	Biểu 09a-TKĐĐ	Biến động diện tích đất theo mục đích sử dụng năm ... với năm ... và năm ...
12	Biểu 09b-TKĐĐ	Biến động diện tích đất do chuyển mục đích sử dụng trái pháp luật năm ... với năm ... và năm ...
13	Biểu 09c-TKĐĐ	Diện tích đất phải biến động theo quy hoạch sử dụng đất nhưng chưa thực hiện năm ... với năm ... và năm ...

HƯỚNG DẪN LẬP BIỂU THỐNG KÊ, KIỂM KÊ ĐẤT ĐAI

(Ban hành kèm theo Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất)

I. HƯỚNG DẪN LẬP BIỂU 01-TKĐĐ - KIỂM KÊ DIỆN TÍCH ĐẤT NÔNG NGHIỆP

1. Việc thu thập số liệu kiểm kê đất đai đối với đất nông nghiệp dựa vào khảo sát thực địa, đối chiếu với hồ sơ địa chính nhằm xác định tổng diện tích các thửa đất theo từng mục đích sử dụng đối với từng loại đối tượng sử dụng, quản lý để điền vào Biểu 01-TKĐĐ. Việc xác định mục đích sử dụng đất được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Diện tích đất cần kiểm kê trực tiếp trong Biểu 01-TKĐĐ bao gồm các mục đích sử dụng đất sau:

a)	1.1.1.1.1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC
	Xác định diện tích chân ruộng (kể cả ruộng bậc thang) hàng năm cấy trồng từ hai vụ lúa trở lên. Trường hợp luân canh với cây hàng năm khác hoặc có khó khăn đột xuất mà chỉ trồng cấy được một vụ hay phải bỏ hóa không quá một (01) năm thì vẫn được quy định là đất chuyên trồng lúa nước.		
	1.1.1.1.2	Đất trồng lúa nước còn lại	LUK
	Xác định diện tích chân ruộng một vụ (kể cả ruộng bậc thang) hàng năm chỉ cấy trồng được một vụ lúa. Trường hợp thuận lợi mà trong năm có cấy trồng thêm một vụ lúa hoặc cây hàng năm khác thì vẫn quy định là đất trồng lúa nước một vụ. Trường hợp có khó khăn đột xuất mà phải bỏ hóa hoặc trồng cây hàng năm khác không quá một (01) năm thì vẫn được quy định là đất trồng lúa nước một vụ.		
	1.1.1.1.3	Đất trồng lúa nương	LUN
	Xác định diện tích đất nương, rẫy (kể cả nương, rẫy canh tác theo chế độ không thường xuyên đã thành tập quán của khu vực miền núi hoặc nương, rẫy du canh) hàng năm chỉ gieo trồng được một vụ lúa nương. Trường hợp trong năm có gieo trồng thêm một vụ cây hàng năm khác thì vẫn quy định là đất trồng lúa nương.		
b)	1.1.1.2.1	Đất trồng cỏ	COT
	Xác định diện tích đất trồng các loại cỏ để làm thức ăn gia súc hoặc làm bãi chăn thả gia súc.		
	1.1.1.2.2	Đất cỏ tự nhiên có cải tạo	CON
	Xác định diện tích đất đồng cỏ khoanh vùng lại để chăn thả, đối cỏ tự nhiên được dọn cây dại, lùm bụi, tạo mặt bằng để chăn thả gia súc. *Đất cỏ tự nhiên vùng đồi núi đang chăn thả đàn gia súc tập trung quy định là đất cỏ tự nhiên có cải tạo.*		

c)	1.1.1.3.1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK
	Xác định diện tích đất bằng phẳng ở đồng bằng, thung lũng, cao nguyên để trồng cây hàng năm khác.		
	1.1.1.3.2	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác	NHK
	Xác định diện tích đất gieo trồng các cây hàng năm (trừ lúa) trên đất đồi núi.		
d)	1.1.2.1	Đất trồng cây công nghiệp lâu năm	LNC
	Xác định diện tích đất trồng các loại cây lâu năm có sản phẩm thu hoạch không phải là gỗ mà sản phẩm phải qua chế biến mới sử dụng được hoặc sử dụng chủ yếu làm nguyên liệu cho sản xuất công nghiệp như chè, cà phê, cao su, hồ tiêu, điều, ca cao, dừa, v.v.		
	1.1.2.2	Đất trồng cây ăn quả lâu năm	LNQ
	Xác định diện tích đất trồng cây lâu năm có sản phẩm thu hoạch là quả dùng để ăn tươi hoặc kết hợp ăn tươi và chế biến như cam, chanh, nhãn, vải, xoài, măng cụt, sầu riêng, chuối, dứa, nho, thanh long, v.v..		
	1.1.2.3	Đất trồng cây lâu năm khác	LNK
	- Xác định diện tích đất trồng các loại cây lấy gỗ trồng lẻ tẻ chưa đủ quy mô thành rừng (ví dụ các vườn xoan, bạch đàn, v.v. trong và ngoài khu dân cư). *- Xác định diện tích đất gắn liền với đất ở thuộc khuôn viên của mỗi hộ gia đình trong các khu dân cư trồng xen kẽ giữa các loại cây hàng năm với cây lâu năm hoặc giữa các cây lâu năm mà không thể tách riêng để tính diện tích cho từng loại.* *- Xác định diện tích đất trồng cây lâu năm không thuộc diện thống kê vào đất trồng cây công nghiệp lâu năm và đất trồng cây ăn quả lâu năm.*		
đ)	1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN
	Xác định diện tích đất có rừng tự nhiên đang được khoanh nuôi, tu bổ, cải tạo và khai thác đạt tiêu chuẩn rừng theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.		
	1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST
	Xác định diện tích đất đã trồng rừng mà đạt tiêu chuẩn như đối với rừng tự nhiên sản xuất.		
	1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK
	Xác định diện tích rừng tự nhiên sản xuất bị thiên tai, hoả hoạn, chặt phá nhưng đã được Nhà nước đầu tư kinh phí để khoanh nuôi phục hồi tái sinh rừng.		
	1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM
	Xác định diện tích đất trồng rừng sản xuất nhưng chưa đạt tiêu chuẩn là rừng.		
e)	1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN
	Xác định diện tích đất có rừng tự nhiên dùng vào mục đích phòng hộ đầu nguồn, bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, chắn gió, chắn cát, chắn sóng ven biển, v.v. đạt tiêu chuẩn rừng theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.		
	1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT
	Xác định diện tích đất đã trồng rừng mà đạt tiêu chuẩn như đối với rừng tự nhiên phòng hộ.		

	1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK
	Xác định diện tích rừng tự nhiên phòng hộ bị thiên tai, hoả hoạn, chặt phá nhưng đã được Nhà nước đầu tư kinh phí để khoanh nuôi phục hồi tái sinh rừng.		
	1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM
	Xác định diện tích đất trồng rừng phòng hộ nhưng chưa đạt tiêu chuẩn là rừng.		
g)	1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN
	Xác định diện tích đất có rừng tự nhiên dùng vào mục đích nghiên cứu thí nghiệm khoa học; rừng bảo tồn thiên nhiên; vườn quốc gia; rừng di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, v.v. đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.		
	1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT
	Xác định diện tích đất có rừng trồng dùng vào mục đích nghiên cứu thí nghiệm khoa học; rừng bảo tồn thiên nhiên; vườn quốc gia; rừng di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, v.v. đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.		
	1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK
	Xác định diện tích rừng tự nhiên đặc dụng bị thiên tai, hoả hoạn, chặt phá nhưng đã được Nhà nước đầu tư kinh phí để khoanh nuôi phục hồi tái sinh rừng.		
	1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM
	Xác định diện tích đất trồng rừng đặc dụng nhưng chưa đạt tiêu chuẩn là rừng.		
h)	1.3.1	Đất nuôi trồng thuỷ sản nước lợ, mặn	TSL
	Xác định diện tích đất có mặt nước lợ, mặn được sử dụng vào mục đích nuôi, trồng thuỷ sản.		
	1.3.2	Đất nuôi trồng thuỷ sản nước ngọt	TSN
	Xác định diện tích đất có mặt nước ngọt được sử dụng vào mục đích nuôi, trồng thuỷ sản.		
i)	1.4	Đất làm muối	LMU
	Xác định diện tích đất đang sử dụng để sản xuất muối ngoài đồng; diện tích đường đi lại vận chuyển và kênh mương dẫn nước, tiêu nước trên cánh đồng muối xác định vào chỉ tiêu đất giao thông, đất thủy lợi.		
k)	1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH
	Xác định diện tích đất tại nông thôn 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; đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất xây dựng trạm, trại nghiên cứu, thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, làm muối; đất xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống, xây dựng nhà kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp và đất nông nghiệp khác chưa tính vào các loại trên.		

2. Nội dung các cột:

Cột 4: Xác định toàn bộ diện tích đất nông nghiệp của các đối tượng sử dụng và đất giao cho các đối tượng quản lý, là tổng diện tích thống kê ở Cột 7 và Cột 16.

Cột 5: Xác định diện tích đất nông nghiệp trong khu dân cư nông thôn.

Cột 6: Xác định diện tích đất nông nghiệp trong đô thị; phường, thị trấn không phải thống kê cột này.

Cột 7: Xác định toàn bộ diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng, là tổng diện tích đất ghi tại các Cột 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 và 15.

Cột 8: Xác định diện tích đất nông nghiệp các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng (không xác định tại cột này diện tích đất các hộ gia đình, cá nhân thuê sử dụng đất công ích của xã, nhận khoán hoặc thuê lại của các tổ chức cá nhân khác).

Cột 9: Xác định diện tích đất nông nghiệp do Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn sử dụng vào mục đích công ích.

Cột 10: Xác định diện tích đất nông nghiệp do các tổ chức kinh tế trong nước sử dụng.

Cột 11: Xác định diện tích đất nông nghiệp do cơ sở tôn giáo và các tổ chức khác đang sử dụng trừ tổ chức kinh tế và Uỷ ban nhân dân cấp xã.

Cột 12: Xác định diện tích đất nông nghiệp do tổ chức kinh tế là liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài với tổ chức kinh tế trong nước thuê để sử dụng (trừ trường hợp nhà đầu tư là người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam).

Cột 13: Xác định diện tích đất nông nghiệp do tổ chức kinh tế có 100% vốn đầu tư trực tiếp của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thuê để sử dụng (trừ trường hợp nhà đầu tư là người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam).

Cột 14: Xác định diện tích đất nông nghiệp do tổ chức kinh tế có 100% vốn đầu tư trực tiếp của người Việt Nam định cư ở nước ngoài (là công dân Việt Nam, người gốc Việt Nam cư trú, làm ăn sinh sống lâu dài ở nước ngoài) hoặc liên doanh giữa người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trong nước sử dụng.

Cột 15: Xác định diện tích đất nông nghiệp được Nhà nước giao để bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán của cộng đồng dân tộc thiểu số sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc và các điểm dân cư tương tự để sử dụng.

Cột 16: Là tổng diện tích đất nông nghiệp được Nhà nước giao để quản lý đã xác định tại Cột 17 và Cột 18.

Cột 17: Xác định diện tích đất lâm nghiệp được Nhà nước giao cho cộng đồng dân cư để quản lý.

Cột 18: Xác định diện tích đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho Uỷ ban nhân dân cấp xã để quản lý.

3. Dựa vào phân lớp mục đích sử dụng đất tương ứng với cột số thứ tự trong Biểu, tính tổng diện tích theo các mục đích sử dụng đất lớp dưới trong từng cột để xác định diện tích theo mục đích sử dụng đất lớp trên.

II. HƯỚNG DẪN LẬP BIỂU 02-TKĐĐ - THỐNG KÊ, KIỂM KÊ DIỆN TÍCH ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

1. Việc thu thập số liệu về diện tích đất phi nông nghiệp dựa vào khảo sát thực địa, đối chiếu với hồ sơ địa chính nhằm xác định tổng diện tích các thửa đất theo từng mục đích sử dụng đối với từng loại đối tượng sử dụng, quản lý để điền vào Biểu 02-TKĐĐ. Việc xác định mục đích sử dụng đất thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Diện tích đất cần thống kê, kiểm kê trực tiếp trong Biểu 02-TKĐĐ bao gồm các mục đích sử dụng đất sau:

a)

2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT

Thống kê diện tích đất xây dựng nhà ở tập thể hoặc của hộ gia đình, cá nhân và các công trình như nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, giếng nước, sân, chuồng chăn nuôi gia súc, nhà xưởng sản xuất tiểu thủ công hoặc dịch vụ, vườn, ao gắn liền với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong các khu dân cư nông thôn và nhà ở riêng lẻ.

Đối với những trường hợp đã đo đạc tách riêng được diện tích đất ở của mỗi hộ gia đình thì thống kê theo thực tế đất ở đã đo đạc. Đối với hộ sử dụng đất ở gắn liền với vườn, ao thì thống kê đất ở nông thôn như sau:

- Đối với những trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18/12/1980 và người sử dụng có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất qui định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở.

- Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người sử dụng có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định theo giấy tờ đó.

- Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người sử dụng có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở và đất nông nghiệp được xác định như sau:

+ Thửa đất có diện tích đất ở bằng hoặc nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định của địa phương thì thống kê toàn bộ diện tích thửa đất đó là đất ở.

+ Thửa đất có diện tích lớn hơn hạn mức công nhận đất ở của địa phương thì tính đất ở theo hạn mức công nhận, phần còn lại thống kê vào mục đích sử dụng đất theo hiện trạng thuộc đất nông nghiệp; trường hợp diện tích đất làm nhà ở thực tế lớn hơn hạn mức công nhận đất ở của địa phương thì thống kê đất ở theo diện tích thực tế.

- Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao mà người sử dụng đất không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai thì diện tích đất ở được thống kê bằng hạn mức giao đất ở theo quy định của địa phương.

	2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT
	Thống kê diện tích đất xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ nhu cầu ở và vườn của hộ gia đình, cá nhân, các khu nhà tập thể, nhà chung cư thuộc phạm vi các phường và thị trấn. *Đối với thửa đất có vườn gắn liền với nhà ở thì thống kê diện tích đất ở như đối với thửa đất ở có vườn, ao tại nông thôn.*		
b)	2.2.1.1.1	Đất trụ sở cơ quan	TSO
	Thống kê diện tích đất xây dựng trụ sở cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền, bao gồm các trụ sở của cơ quan Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội; trụ sở của các tổ chức xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp được giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.		
	2.2.1.1.2	Đất trụ sở khác	TS1
	Thống kê diện tích đất xây dựng trụ sở của các tổ chức xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp được giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.		
c)	2.2.1.2.1	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh	SN0
	Thống kê diện tích đất xây dựng các công trình sự nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, trừ các công trình sự nghiệp thuộc lĩnh vực văn hóa, giáo dục - đào tạo, y tế, thể dục - thể thao.		
	2.2.1.2.2	Đất công trình sự nghiệp có kinh doanh	SN1
	Thống kê diện tích đất xây dựng các công trình sự nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, được thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ các công trình sự nghiệp thuộc lĩnh vực văn hóa, giáo dục - đào tạo, y tế, thể dục - thể thao.		
d)	2.2.2.1	Đất quốc phòng	QPH
	Thống kê diện tích đất do các đơn vị thuộc Bộ Quốc phòng sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm đất sử dụng cho các đơn vị đóng quân; đất sử dụng làm các căn cứ quân sự; đất sử dụng làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng; đất sử dụng làm các ga, cảng quân sự; đất sử dụng làm các công trình công nghiệp, khoa học, kỹ thuật phục vụ quốc phòng; đất sử dụng làm kho tàng của lực lượng vũ trang; đất sử dụng làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi huỷ vũ khí; đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang; đất làm nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân nhân; đất làm trại giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng quản lý; đất sử dụng vào việc xây dựng các công trình quốc phòng khác.		
	2.2.2.2	Đất an ninh	ANI
	Thống kê diện tích đất do các đơn vị thuộc Bộ Công an sử dụng vào mục đích an ninh, bao gồm đất sử dụng cho các đơn vị đóng quân; đất sử dụng làm các công trình công nghiệp, khoa học, kỹ thuật, kho tàng phục vụ mục đích an ninh; đất sử dụng làm trường bắn, thao trường; đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng công an; đất làm trại giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Công an quản lý; đất sử dụng vào việc xây dựng các công trình an ninh khác.		

đ)	2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK
	Thống kê diện tích đất để xây dựng cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất.		
	2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC
	Thống kê diện tích đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh bao gồm đất để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu-thủ công nghiệp ngoài các khu công nghiệp, xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho sản xuất kinh doanh như xây dựng trụ sở, các trung tâm thương mại, văn phòng đại diện, cửa hàng, khách sạn, nhà hàng, trạm biến thế điện và các cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ khác.		
	2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS
	Thống kê diện tích đất có mỏ khoáng sản các loại đang được thăm dò, khai thác, chế biến. Nếu khu đất được xác định là đất cho hoạt động khoáng sản nhưng hoạt động khoáng sản không ảnh hưởng đến lớp đất mặt thì vẫn thống kê vào loại đất theo hiện trạng đang sử dụng trên bề mặt. Đất cho hoạt động khoáng sản không bao gồm khoáng sản là đất, đá, cát, sỏi.		
	2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX
	Thống kê diện tích đất đang khai thác đất, đá, cát, sỏi làm nguyên liệu cho sản xuất vật liệu xây dựng, sản xuất gốm, sứ, thuỷ tinh (bao gồm cả đất có cơ sở sản xuất gạch, ngói, gốm, sứ, thuỷ tinh gắn với khu vực khai thác).		
e)	2.2.4.1.1	Đất giao thông không kinh doanh	GT0
	Thống kê diện tích đất xây dựng các công trình giao thông được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.		
	2.2.4.1.2	Đất giao thông có kinh doanh	GT1
	Thống kê diện tích đất xây dựng các công trình giao thông được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, được thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.		
g)	2.2.4.2.1	Đất thuỷ lợi không kinh doanh	TL0
	Thống kê diện tích đất xây dựng hệ thống thủy lợi, hệ thống cấp nước, thoát nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.		
	2.2.4.2.2	Đất thuỷ lợi có kinh doanh	TL1
	Thống kê diện tích đất xây dựng các công trình thủy lợi, công trình cấp nước, thoát nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, được thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.		
h)	2.2.4.3.1	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông không kinh doanh	NT0
	Thống kê diện tích đất sử dụng vào mục đích xây dựng hệ thống dẫn xăng, dầu, khí, hệ thống tải điện, hệ thống mạng truyền thông được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.		
	2.2.4.3.2	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông có kinh doanh	NT1
	Thống kê diện tích đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình bảo đảm dẫn xăng, dầu, khí, tải điện, mạng truyền thông được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, được thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.		

i)	2.2.4.4.1	Đất cơ sở văn hoá không kinh doanh	VH0
	Thống kê diện tích đất do các cơ sở văn hoá sử dụng phục vụ công cộng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.		
	2.2.4.4.2	Đất cơ sở văn hoá có kinh doanh	VH1
	Thống kê diện tích đất do các cơ sở văn hoá sử dụng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, được thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.		
k)	2.2.4.5.1	Đất cơ sở y tế không kinh doanh	YT0
	Thống kê diện tích đất do các cơ sở y tế sử dụng phục vụ công cộng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.		
	2.2.4.5.2	Đất cơ sở y tế có kinh doanh	YT1
	Thống kê diện tích đất do các cơ sở y tế sử dụng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, được thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.		
l)	2.2.4.6.1	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo không kinh doanh	GD0
	Thống kê diện tích đất do các cơ sở giáo dục - đào tạo sử dụng phục vụ công cộng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.		
	2.2.4.6.2	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo có kinh doanh	GD1
	Thống kê diện tích đất do các cơ sở giáo dục - đào tạo sử dụng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, được thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.		
m)	2.2.4.7.1	Đất cơ sở thể dục - thể thao không kinh doanh	TT0
	Thống kê diện tích đất do các cơ sở thể dục - thể thao sử dụng phục vụ công cộng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.		
	2.2.4.7.2	Đất cơ sở thể dục - thể thao có kinh doanh	TT1
	Thống kê diện tích đất do các cơ sở thể dục - thể thao sử dụng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, được thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.		
n)	2.2.4.8.1	Đất chợ được giao không thu tiền	CH0
	Thống kê diện tích đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng để xây dựng chợ, họp chợ hàng ngày hoặc theo phiên (không bao gồm đất sử dụng làm siêu thị).		
	2.2.4.8.2	Đất chợ khác	CH1
	Thống kê diện tích đất được Nhà nước giao đất có thu tiền, được thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng sử dụng để xây dựng chợ, họp chợ hàng ngày hoặc theo phiên (không bao gồm đất sử dụng làm siêu thị).		
o)	2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT
	Thống kê diện tích đất có các công trình xây dựng, mặt nước, các khu di tích lịch sử, văn hoá, danh lam, thắng cảnh đã được Nhà nước xếp hạng hoặc được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ. Diện tích đất có rừng thuộc các khu di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh không thống kê vào loại đất này mà thống kê vào diện tích đất có rừng đặc dụng.		

p)	2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC
	Thống kê diện tích đất đang sử dụng để chất thải, bãi thải công nghiệp, bãi rác, khu xử lý chất thải.		
q)	2.3.1	Đất tôn giáo	TON
	Thống kê diện tích đất có chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.		
	2.3.2	Đất tín ngưỡng	TIN
	Thống kê diện tích đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.		
r)	2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD
	Thống kê diện tích đất nghĩa trang liệt sĩ và nghĩa địa.		
s)	2.5.1	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON
	Thống kê diện tích các sông, ngòi, kênh, rạch, suối trong địa giới hành chính, không chuyên phục vụ tưới, tiêu cho sản xuất nông nghiệp.		
	2.5.2	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC
	Thống kê diện tích đất xây dựng các hồ chứa nước phục vụ thuỷ lợi, thuỷ điện, du lịch, đời sống; các hồ nước trong phạm vi đô thị, khu dân cư để cải tạo môi trường và cảnh quan; đất có mặt nước khác không sử dụng vào mục đích nuôi trồng thuỷ sản.		
t)	2.6.1	Đất cơ sở tư nhân không kinh doanh	CTN
	Thống kê diện tích đất xây dựng các công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hoá nghệ thuật, các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh mà các công trình đó không gắn liền với đất ở.		
	2.6.2	Đất làm nhà tạm, lán trại	NTT
	Thống kê diện tích đất có các công trình là nhà nghỉ, lán trại cho người lao động.		
	2.6.3	Đất cơ sở dịch vụ nông nghiệp tại đô thị	DND
	Thống kê diện tích đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và loại động vật khác được pháp luật cho phép; xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thuỷ sản; xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống; xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.		

2. Nội dung các cột

Cột 4: Thống kê toàn bộ diện tích đất phi nông nghiệp của các đối tượng sử dụng và đất giao cho các đối tượng quản lý, là tổng diện tích thống kê tại Cột 7 và Cột 17.

Cột 5: Thống kê diện tích đất phi nông nghiệp trong khu dân cư nông thôn.

Cột 6: Thống kê diện tích đất phi nông nghiệp trong khu đô thị; phường, thị trấn không phải thống kê cột này.

Cột 7: Thống kê toàn bộ diện tích đất phi nông nghiệp trên địa bàn, là tổng diện tích đất thống kê tại các Cột 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 và 16.

Cột 8: Thống kê diện tích đất phi nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

Không thống kê ở cột này diện tích đất phi nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân thuê lại của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác.

Cột 9: Thống kê diện tích đất phi nông nghiệp do Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn sử dụng như đất xây dựng trụ sở và các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hoá, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác của địa phương.

Cột 10: Thống kê diện tích đất phi nông nghiệp do các tổ chức kinh tế sử dụng.

Cột 11: Thống kê diện tích đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo và các tổ chức khác sử dụng (trừ tổ chức kinh tế và Uỷ ban nhân dân xã).

Cột 12: Thống kê diện tích đất phi nông nghiệp do tổ chức kinh tế là liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài với tổ chức kinh tế trong nước sử dụng (trừ trường hợp nhà đầu tư là người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam).

Cột 13: Thống kê diện tích đất phi nông nghiệp do tổ chức kinh tế có 100% vốn đầu tư trực tiếp của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thuê để sử dụng (trừ trường hợp nhà đầu tư là người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam).

Cột 14: Thống kê diện tích đất phi nông nghiệp do tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê để sử dụng bao 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.

Cột 15: Thống kê diện tích đất phi nông nghiệp do tổ chức kinh tế có 100% vốn đầu tư trực tiếp của người Việt Nam định cư ở nước ngoài (là công dân Việt Nam, người gốc Việt Nam cư trú, làm ăn sinh sống lâu dài ở nước ngoài) hoặc liên doanh của người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trong nước, trừ trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với đất ở.

Cột 16: Thống kê diện tích đất phi nông nghiệp có đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Cột 17: Là tổng diện tích đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao cho các tổ chức để quản lý đã thống kê tại các Cột 18, 19 và 20.

Cột 18: Thống kê diện tích đất phi nông nghiệp do Uỷ ban nhân dân cấp xã được Nhà nước giao để quản lý gồm đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất thu hồi thuộc khu vực nông thôn, đất chưa giao, chưa cho thuê tại địa phương.

Cột 19: Thống kê diện tích đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao cho tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý gồm đất đã thu hồi thuộc khu vực đô thị và khu vực phát triển đô thị.

Cột 20: Thống kê diện tích đất phi nông nghiệp của các tổ chức kinh tế được giao quản lý để thực hiện các dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT); Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được giao quản lý các đảo chưa có người ở; các tổ chức được giao quản lý đất có mặt nước của các sông lớn và đất có mặt nước chuyên dùng.

3. Dựa vào phân lớp mục đích sử dụng đất tương ứng với cột số thứ tự trong Biểu, tính tổng diện tích theo các mục đích sử dụng đất lớp dưới trong từng cột để xác định diện tích theo mục đích sử dụng đất lớp trên.

III. HƯỚNG DẪN LẬP BIỂU 03-TKĐĐ - THỐNG KÊ, KIỂM KÊ DIỆN TÍCH ĐẤT ĐAI

1. Trường hợp kiểm kê đất đai, việc lập Biểu này được thực hiện như sau:

1.1. Đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp, số liệu trong Biểu 01-TKĐĐ và Biểu 02-TKĐĐ được chuyển vào vị trí tương ứng trong biểu này.

1.2. Đối với đất chưa sử dụng, đất có mặt nước ven biển không thuộc địa giới hành chính cấp tỉnh, việc thu thập số liệu dựa vào khảo sát thực địa để xác định tổng diện tích các loại đất chưa sử dụng (có đối chiếu với hồ sơ địa chính), các mục đích sử dụng đối với đất có mặt nước ven biển không thuộc địa giới hành chính cấp tỉnh để điền vào Biểu 03-TKĐĐ. Việc xác định các loại đất chưa sử dụng, các mục đích sử dụng đối với đất có mặt nước ven biển thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Diện tích đất cần kiểm kê trực tiếp trong Biểu 03-TKĐĐ bao gồm:

a)

3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS
Thống kê diện tích đất có địa hình tương đối bằng phẳng, bãi bồi ven sông, ven biển, bãi cát, cồn cát từ trước đến nay chưa sử dụng hoặc đã sử dụng nhưng bỏ hoang trên ba (03) năm.		
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS
Thống kê diện tích đất đồi núi từ trước đến nay chưa sử dụng hoặc đã sử dụng nhưng bỏ hoang trên ba (03) năm, kể cả đất nương rẫy du canh hiện không sử dụng.		
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS
Thống kê diện tích núi đá không có rừng cây và không nằm trong phạm vi các mỏ khai thác đá.		

b)

4.1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thuỷ sản	MVT
Thống kê diện tích đối với đất có mặt nước ven biển không thuộc địa giới hành chính của tỉnh, huyện, xã đang sử dụng vào mục đích nuôi trồng thuỷ sản.		

4.2	Đất mặt nước ven biển có rừng	MVR
Thống kê diện tích đất có mặt nước ven biển có rừng không thuộc địa giới hành chính của tỉnh, huyện, xã (phần diện tích đất có mặt nước ven biển có rừng kết hợp nuôi trồng thuỷ sản cũng thống kê vào chỉ tiêu này).		
4.3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK
Thống kê diện tích đất có mặt nước ven biển không thuộc địa giới hành chính của tỉnh, huyện, xã sử dụng vào các mục đích khác không phải là nuôi trồng thuỷ sản và không có rừng.		

1.3. Việc tổng hợp số liệu đất chưa sử dụng, đất có mặt nước ven biển không thuộc địa giới hành chính trong Biểu 03-TKĐĐ được thực hiện như sau:

a) Diện tích đất chưa sử dụng (CSD) bằng tổng diện tích đất bằng chưa sử dụng (BCS), đất đồi núi chưa sử dụng (DCS) và núi đá không có rừng cây (NCS);

b) Diện tích đất có mặt nước ven biển (MVB) không thuộc địa giới hành chính tỉnh, huyện, xã bằng tổng diện tích đất mặt nước ven biển nuôi trồng thuỷ sản (MVT), đất mặt nước ven biển có rừng (MVR), đất mặt nước ven biển có mục đích khác (MVK).

1.4. Tổng diện tích đất tự nhiên bằng tổng diện tích đất nông nghiệp (NNP), đất phi nông nghiệp (PNN) và đất chưa sử dụng (CSD).

2. Trường hợp thống kê đất đai, việc lập biểu này được thực hiện như sau:

2.1. Đối với đất phi nông nghiệp, số liệu trong Biểu 02-TKĐĐ được lập theo hướng dẫn lập Biểu 02-TKĐĐ trên cơ sở thu thập số liệu từ hồ sơ địa chính, sau đó chuyển vào vị trí tương ứng trong biểu này.

2.2. Đối với đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng, việc thu thập số liệu dựa vào hồ sơ địa chính để xác định tổng diện tích các thửa đất theo mục đích sử dụng đối với từng loại đối tượng sử dụng, quản lý để điền vào Biểu 03-TKĐĐ. Việc xác định mục đích sử dụng đất thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

Diện tích đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng cần thống kê trực tiếp trong Biểu 03-TKĐĐ bao gồm các mục đích sử dụng đất sau:

a)

1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA
Thống kê diện tích đất trồng lúa là ruộng và nương rẫy trồng lúa từ một vụ trở lên hoặc kết hợp trồng màu, nuôi trồng thuỷ sản và đất mạ trong năm.		
1.1.1.2	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi	COC
Thống kê diện tích các loại đất trồng cỏ hoặc đồng cỏ, đồi cỏ tự nhiên đã được khoanh nuôi, cải tạo và đang sử dụng để chăn nuôi gia súc. Nơi có đất cỏ tự nhiên chưa được cải tạo chỉ chăn thả gia súc tự do, lẻ tẻ thì không thống kê ở chỉ tiêu này mà thống kê vào đất chưa sử dụng.		

	1.1.1.3	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK
	Thống kê diện tích đất trồng cây hàng năm không phải đất trồng lúa, không phải đất cỏ dùng vào chăn nuôi bao gồm đất trồng cây công nghiệp hàng năm (bông, gai, mía, đay, dâu tằm, đậu, lạc, v.v.); đất chuyên trồng màu lương thực (ngô, khoai, sắn, v.v.); đất trồng rau, trồng hoa, cây cảnh, dược liệu ngắn ngày, kể cả đất trồng cỏ không dùng vào chăn nuôi.		
b)	1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN
	Thống kê diện tích đất chuyên trồng các loại cây công nghiệp, cây ăn quả, cây lâu năm khác kể cả trong và ngoài khu dân cư, có thời gian sinh trưởng trên 1 năm mới được thu hoạch sản phẩm. Quy ước đất trồng chuối, dứa, nho, thanh long cũng thống kê ở chỉ tiêu này. Không thống kê cây trồng lẻ tẻ, cây trồng dọc theo 2 bờ đường giao thông, kênh, mương thuỷ lợi.		
c)	1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX
	Thống kê diện tích đất có rừng tự nhiên, có rừng trồng, đất khoanh nuôi phục hồi rừng, đất trồng rừng đang dùng chủ yếu vào sản xuất kinh doanh khai thác lâm nghiệp.		
	1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH
	Thống kê diện tích đất có rừng tự nhiên, có rừng trồng, đất khoanh nuôi phục hồi rừng, đất trồng rừng sử dụng vào mục đích phòng hộ đầu nguồn, bảo vệ đất, bảo vệ môi trường sinh thái, chắn gió, chắn cát, chắn sóng ven biển, lấn biển, v.v.		
	1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD
	Thống kê diện tích đất có rừng tự nhiên, có rừng trồng, đất khoanh nuôi phục hồi rừng, đất trồng rừng sử dụng vào mục đích nghiên cứu thí nghiệm khoa học; bảo tồn thiên nhiên; vườn rừng quốc gia; rừng di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, bảo vệ môi trường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.		
d)	1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS
	Thống kê diện tích đất có mặt nước được sử dụng chuyên vào mục đích nuôi, trồng thuỷ sản. Không thống kê diện tích các hồ thuỷ lợi, thuỷ điện kết hợp nuôi tôm, cá; diện tích này thống kê vào đất có mặt nước chuyên dùng.		
	1.4	Đất làm muối	LMU
	Như hướng dẫn lập Biểu 01-TKĐĐ		
	1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH
	Như hướng dẫn lập Biểu 01-TKĐĐ		
đ)	3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS
	Như hướng dẫn lập Biểu 03-TKĐĐ đối với trường hợp kiểm kê đất đai		
	3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS
	Như hướng dẫn lập Biểu 03-TKĐĐ đối với trường hợp kiểm kê đất đai		
	3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS
	Như hướng dẫn lập Biểu 03-TKĐĐ đối với trường hợp kiểm kê đất đai		

2.3. Việc tổng hợp số liệu diện tích đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, diện tích đất chưa sử dụng trong Biểu 03-TKĐĐ được thực hiện như sau:

a) Diện tích đất trồng cây hàng năm (CHN) bằng tổng diện tích đất trồng lúa (LUA), đất cỏ dùng vào chăn nuôi (COC) và đất trồng cây hàng năm khác (HNK);

b) Diện tích đất sản xuất nông nghiệp (SXN) bằng tổng diện tích đất trồng cây hàng năm (CHN) và đất trồng cây lâu năm (CLN);

c) Diện tích đất lâm nghiệp (LNP) bằng tổng diện tích đất rừng sản xuất (RSX), đất rừng phòng hộ (RPH) và đất rừng đặc dụng (RDD);

d) Diện tích đất nông nghiệp (NNP) bằng tổng diện tích đất sản xuất nông nghiệp (SXN), đất lâm nghiệp (LNP), đất nuôi trồng thuỷ sản (NTS), đất làm muối (LMU) và đất nông nghiệp khác (NKH);

đ) Diện tích đất chưa sử dụng (CSD) bằng tổng diện tích đất bằng chưa sử dụng (BCS), đất đồi núi chưa sử dụng (DCS) và núi đá không có rừng cây (NCS);

2.4. Tổng diện tích đất tự nhiên bằng tổng diện tích đất nông nghiệp (NNP), diện tích đất phi nông nghiệp (PNN) và đất chưa sử dụng (CSD).

3. Nội dung các cột

Các cột của Biểu 03-TKĐĐ có nội dung giống các cột của Biểu 01-TKĐĐ và 02-TKĐĐ.

IV. HƯỚNG DẪN LẬP BIỂU 04-TKĐĐ - THỐNG KÊ, KIỂM KÊ NGƯỜI SỬ DỤNG, QUẢN LÝ ĐẤT

Biểu 04-TKĐĐ được sử dụng để thống kê, kiểm kê số lượng người sử dụng đất và tổ chức được Nhà nước giao đất để quản lý đối với từng mục đích sử dụng đất. Việc xác định đối tượng sử dụng, quản lý đất được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất. Cấu trúc hàng và cột của Biểu 04-TKĐĐ tương tự như Biểu 03-TKĐĐ, trong đó nội dung các ô số liệu của Biểu 04-TKĐĐ là số lượng người sử dụng hoặc tổ chức quản lý diện tích đất đã được ghi trong các ô số liệu tương ứng của Biểu 03-TKĐĐ.

1. Trường hợp thống kê đất đai, việc lập biểu này được thực hiện như sau:

1.1. Khi thu thập số liệu về diện tích theo mục đích sử dụng đất để lập Biểu 02-TKĐĐ và Biểu 03-TKĐĐ từ sổ mục kê đất đai và sổ theo dõi biến động đất đai, thực hiện đồng thời việc thu thập số liệu về số lượng người sử dụng đất hoặc tổ chức quản lý đất đối với diện tích đất đó để ghi vào vị trí tương ứng trên Biểu 04-TKĐĐ (tương ứng so với Biểu 03-TKĐĐ).

1.2. Việc tính toán các vị trí số liệu khác trong Biểu 04-TKĐĐ được thực hiện tương tự như Biểu 03-TKĐĐ.

2. Trường hợp kiểm kê đất đai, việc lập biểu này được thực hiện như sau:

2.1. Khi thu thập số liệu về diện tích theo mục đích sử dụng đất để lập Biểu 01-TKĐĐ, Biểu 02-TKĐĐ và Biểu 03-TKĐĐ từ khảo sát thực địa có đối chiếu với sổ mục kê đất đai và sổ theo dõi biến động đất đai, thực hiện đồng thời việc thu thập số liệu về số lượng người sử dụng đất hoặc tổ chức quản lý đất đối với diện tích đất đó để ghi vào vị trí tương ứng trên Biểu 04-TKĐĐ (tương ứng so với Biểu 03-TKĐĐ).

2.2. Việc tính toán các vị trí số liệu khác trong Biểu 04-TKĐĐ được thực hiện tương tự như Biểu 03-TKĐĐ.

V. HƯỚNG DẪN LẬP BIỂU 05A-TKĐĐ - THỐNG KÊ, KIỂM KÊ VỀ TĂNG, GIẢM DIỆN TÍCH ĐẤT THEO MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG (BIỂU NÀY CHỈ ÁP DỤNG CHO CẤP XÃ)

Biểu 05a-TKĐĐ được lập trong thống kê, kiểm kê đất đai của xã nhằm thu thập số liệu về quá trình chuyển mục đích sử dụng đất từ thời điểm thống kê, kiểm kê đất đai kỳ trước tới thời điểm thống kê, kiểm kê đất đai kỳ này (đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất được đăng ký biến động vào hồ sơ địa chính). Trên địa bàn mỗi xã, tất cả những mục đích sử dụng đất được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thửa đất thuộc xã mà có biến động về mục đích sử dụng đất đều được đưa vào Biểu 05a-TKĐĐ.

Cách lập Biểu 05a-TKĐĐ được thực hiện như sau:

1. Tên mục đích sử dụng đất có biến động được ghi vào Cột 1, mã (ký hiệu) của mục đích sử dụng đất đó ghi vào Cột 2, tổng diện tích của mục đích sử dụng đó tại kỳ thống kê đất đai trước đó vào Cột 3;

2. Bỏ qua một dòng và ghi vào các dòng tiếp theo thông tin về các mục đích sử dụng đất có diện tích được chuyển đến mục đích sử dụng đất ghi tại khoản 1 Mục này trong giai đoạn từ kỳ thống kê, kiểm kê đất đai trước đến kỳ thống kê, kiểm kê đất đai này (diện tích theo mục đích sử dụng đất đã ghi tại khoản 1 Mục này được tăng thêm) theo cách: tên mục đích sử dụng đất ghi vào Cột 1 với dấu cộng "+" phía trước, mã của mục đích sử dụng đất ghi vào Cột 2, diện tích đã chuyển mục đích sử dụng đất ghi vào Cột 3 với dấu cộng "+" phía trước;

3. Ghi thông tin về tổng diện tích tăng đối với mục đích sử dụng đất đã ghi tại khoản 1 Mục này vào dòng đã bỏ qua theo cách: ghi "Diện tích" sau đó ghi tên mục đích sử dụng đất đã ghi tại khoản 1 Mục này, ghi tiếp "tăng từ ngày ... đến ngày ..." vào Cột 1 và ghi tổng diện tích tăng (cộng diện tích tăng đã ghi theo hướng dẫn tại khoản 2 Mục này) vào Cột 3 với dấu cộng "+" phía trước;

4. Thực hiện ghi vào biểu này các nội dung như đã thực hiện ở khoản 2 và khoản 3 Mục này đối với diện tích đất đã chuyển từ mục đích sử dụng ghi tại khoản 1 Mục này đến các mục đích sử dụng khác; vị trí các dấu cộng "+" được thay bằng dấu trừ "-"; diện tích đất ghi tại Cột 3 là diện tích giảm của diện tích đất theo mục đích sử dụng ghi tại khoản 1 Mục này.

5. Dòng cuối cùng ghi tổng diện tích đất theo mục đích sử dụng ghi tại khoản 1 Mục này tại thời điểm thống kê, kiểm kê kỳ này, là diện tích tại thời điểm thống kê, kiểm kê kỳ trước cộng tổng tăng trừ tổng giảm và ghi vào Cột 3.

6. Thực hiện nội dung quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Mục này đối với các mục đích sử dụng khác có biến động trên địa bàn xã như đối với mục đích sử dụng đất ghi tại khoản 1 Mục này.

Ví dụ, tại địa bàn xã có mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm có biến động giữa hai kỳ thống kê đất đai. Đất trồng cây lâu năm tăng lên từ đất đồi núi chưa sử dụng 10ha, từ đất rừng sản xuất 5ha; đồng thời lại giảm cho đất ở nông thôn là 3ha, cho đất là đường giao thông là 5ha, cho đất mở bệnh viện ngoài công lập là 1ha. Biểu 05a-TKĐĐ được ghi cho trường hợp này như sau:

Mục đích sử dụng đất	Mã	Diện tích (ha)	Ghi chú
Đất trồng cây lâu năm đến 01/01/2000:	CLN	**451**	
Diện tích tăng từ 01/01/2000 đến 01/01/2005:		***+15***	
+ Do chuyển từ đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	+10	
+ Do chuyển từ đất rừng sản xuất	RSX	+5	
Diện tích giảm từ 01/01/2000 đến 01/01/2005:		***-9***	
- Do chuyển sang đất ở tại nông thôn	ONT	-3	
- Do chuyển đất giao thông không kinh doanh	GT0	-5	
- Do chuyển sang đất cơ sở y tế có kinh doanh	YT1	-1	
Đất trồng cây lâu năm có đến 01/01/2005:	CLN	**457**	
v.v.			

VI. HƯỚNG DẪN LẬP BIỂU 05B-TKĐĐ - KIỂM KÊ VỀ TĂNG, GIẢM DIỆN TÍCH ĐẤT DO CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG TRÁI PHÁP LUẬT
(Biểu này chỉ áp dụng cho cấp xã)

Biểu 05b-TKĐĐ được dùng để kiểm kê về tăng, giảm diện tích đất do chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật giữa hai kỳ thống kê, kiểm kê đất đai. Biểu này được lập chỉ cho cấp xã trong kỳ kiểm kê đất đai. Việc lập Biểu 05b-TKĐĐ được thực hiện tương tự như đối với Biểu 05a-TKĐĐ trên cơ sở điều tra thực địa, đối chiếu với hồ sơ địa chính để phát hiện những trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật. Trong Biểu 05b-TKĐĐ không cần ghi tổng diện tích theo từng mục đích sử dụng đất mà chỉ cần ghi tổng diện tích tăng và tổng diện tích giảm do chuyển mục đích sử dụng trái pháp luật.

VII. HƯỚNG DẪN LẬP BIỂU 06-TKĐĐ - PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TĂNG, GIẢM DIỆN TÍCH ĐẤT THEO MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG

Biểu 06-TKĐĐ là loại biểu được xây dựng trên bảng tính của máy tính điện tử hoặc phần mềm xử lý tương tự đối với các số liệu dạng bảng. Biểu 06-TKĐĐ được áp dụng để phân tích sự tăng, giảm diện tích đối với mục đích sử dụng đất ở nhiều cấp độ khác nhau, từ tổng thể đến chi tiết; phân tích sự tăng, giảm diện tích do nhiều nguyên nhân khác nhau (chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, chuyển mục đích sự dụng đất trái pháp luật, chuyển mục đích sử dụng đất theo hiện trạng, v.v.). Biểu 06-TKĐĐ tiếp nhận số liệu thu thập từ Biểu 5a-TKĐĐ hoặc Biểu 5b-TKĐĐ hoặc số liệu từ các biểu tương tự.

Các cột trong Biểu 06-TKĐĐ bao gồm:

Cột 1: Là cột số thứ tự tương ứng với từng cấp độ của mục đích sử dụng đất;

Cột 2: Để ghi tên mục đích sử dụng đất theo hàng, hàng gần hàng cuối cùng ghi Tăng khác (tăng do diện tích thiếu chính xãc; tăng do ghi sót số liệu tại kỳ thống kê, kiểm kê trước), hàng cuối cùng ghi Diện tích năm thống kê, kiểm kê;

Cột 3: Để ghi mã (ký hiệu) của mục đích sử dụng đất ghi trong Cột 2;

Cột 4: Để ghi tổng diện tích theo mục đích sử dụng đất ghi trong Cột 2 tại thời điểm thống kê, kiểm kê đất đai kỳ trước;

Từ Cột 5 tới cột giáp cột cuối cùng: Là các cột mục đích sử dụng đất đã thể hiện tại các hàng của Cột 2;

Cột cuối cùng: Là cột Giảm khác như dòng trên của dòng cuối cùng của Cột 2.

Cách ghi số liệu thu thập từ Biểu 05a-TKĐĐ sang Biểu 06-TKĐĐ được thực hiện như sau:

a) Tổng diện tích theo mục đích sử dụng đất tại thời điểm thống kê, kiểm kê kỳ trước được ghi vào các dòng tương ứng tại Cột 4 của Biểu 06-TKĐĐ;

b) Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng tại thời điểm thống kê, kiểm kê kỳ này được ghi vào ô giao nhau giữa cột và hàng của cùng mục đích sử dụng đất (các ô đường chéo từ Cột 5 tới cột cuối cùng);

c) Diện tích đất giảm đi do chuyển mục đích sử dụng từ mục đích sử dụng đất có tên theo hàng sang sử dụng vào mục đích sử dụng đất có tên theo cột được ghi vào ô giao nhau giữa hàng và cột;

d) Diện tích đất tăng lên do chuyển mục đích sử dụng từ mục đích sử dụng đất có tên theo cột sang sử dụng vào mục đích sử dụng đất có tên theo hàng được ghi vào ô giao nhau giữa cột và hàng; diện tích tăng lên được sử dụng để kiểm tra diện tích giảm đi đã ghi theo nội dung tại điểm c Mục này;

đ) Cộng diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng ghi tại ô đường chéo với tổng diện tích giảm ghi theo hàng và diện tích tăng ghi theo cột được tổng diện tích

đất theo mục đích sử dụng tại thời điểm thống kê, kiểm kê kỳ này và ghi vào các ô tương ứng tại hàng cuối cùng của biểu.

Dựa vào Biểu 06-TKĐĐ có thể phân tích tình hình tăng, giảm diện tích theo mục đích sử dụng đất trên địa bàn của địa phương.

Từ Biểu 06-TKĐĐ có thể in ra các biểu trên giấy phản ảnh tình hình tăng, giảm diện tích theo một số nhóm mục đích sử dụng đất lựa chọn trước.

Sau khi xây dựng Biểu 06-TKĐĐ tại huyện đối với từng xã trực thuộc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất in trên giấy Biểu 06-TKĐĐ đối với địa bàn từng xã trực thuộc.

Trường hợp lập Biểu 06-TKĐĐ theo số liệu thu thập từ Biểu 05b-TKĐĐ thì Biểu 06-TKĐĐ mới được sử dụng để phân tích tình hình tăng, giảm diện tích đối với tình trạng chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật tại địa phương.

VIII. HƯỚNG DẪN LẬP BIỂU 07-TKĐĐ - THỐNG KÊ, KIỂM KÊ DIỆN TÍCH ĐẤT THEO ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH

Biểu 07-TKĐĐ áp dụng cho cấp huyện, tỉnh, vùng và cả nước để tổng hợp diện tích của các đơn vị hành chính trực thuộc (đối với vùng là các tỉnh thuộc vùng). Nội dung chỉ tiêu mục đích sử dụng đất của biểu này được lấy từ Biểu 03-TKĐĐ.

Các cột của Biểu 07-TKĐĐ bao gồm:

Cột 1: Là cột số thứ tự tương ứng với từng cấp độ của mục đích sử dụng đất;

Cột 2: Để ghi tên mục đích sử dụng đất theo hàng;

Cột 3: Để ghi mã (ký hiệu) của mục đích sử dụng đất ghi trong Cột 2;

Cột 4: Ghi tổng diện tích theo các mục đích sử dụng đất trong địa giới hành chính nơi thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai;

Từ Cột 5 tới cột cuối cùng: Ghi diện tích theo các mục đích sử dụng đất trên địa bàn của các đơn vị hành chính trực thuộc, số lượng các cột từ Cột 5 cho tới cột cuối cùng trong biểu bằng số lượng đơn vị hành chính trực thuộc.

Chú ý: Thông tin diện tích trong các cột từ Cột 5 cho tới cột cuối cùng được lấy từ Cột 4 của Biểu 03-TKĐĐ của các đơn vị hành chính trực thuộc.

IX. HƯỚNG DẪN LẬP BIỂU 08-TKĐĐ - CƠ CẤU DIỆN TÍCH THEO MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ ĐỐI TƯỢNG SỬ DỤNG, QUẢN LÝ ĐẤT

Biểu 08-TKĐĐ được sử dụng để phân tích, đánh giá tình hình phân bổ quỹ đất tại địa phương cho các mục đích sử dụng. Nội dung chỉ tiêu mục đích sử dụng đất của biểu này được lấy từ Biểu 03-TKĐĐ.

Các cột của Biểu 08-TKĐĐ là tương ứng với các cột của Biểu 03-TKĐĐ, trừ cột đất khu đô thị và đất khu dân cư nông thôn. Mặt khác, bên cạnh các cột tương ứng đó có cột tỷ lệ phần trăm của diện tích ghi tại cột so với tổng diện tích tự nhiên của địa phương.

X. HƯỚNG DẪN LẬP BIỂU 09A-TKĐĐ - BIẾN ĐỘNG DIỆN TÍCH ĐẤT THEO MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG

Biểu 09a-TKĐĐ được lập để so sánh diện tích các loại đất qua các thời kỳ nhằm cho biết chiều hướng tăng hoặc giảm của một số loại đất chính.

Nội dung chỉ tiêu mục đích sử dụng đất của biểu này được lấy từ Biểu 03-TKĐĐ.

Các cột của Biểu 09a-TKĐĐ bao gồm:

Cột 1: Là cột số thứ tự tương ứng với từng cấp độ của mục đích sử dụng đất;

Cột 2: Để ghi tên mục đích sử dụng đất theo hàng;

Cột 3: Để ghi mã (ký hiệu) của mục đích sử dụng đất ghi trong Cột 2;

Cột 4: Ghi diện tích lấy từ Cột 4 của Biểu 03-TKĐĐ của đơn vị hành chính đó;

Cột 5 và Cột 7: Ghi diện tích theo mục đích sử dụng đất tại thời điểm thống kê, kiểm kê đất đai tại 2 kỳ trước đó. Ví dụ, kiểm kê năm 2005 thì năm so sánh là năm kiểm kê đất đai 1995 và 2000; thống kê đất đai năm 1999 thì năm so sánh là thống kê đất đai năm 1998 và kiểm kê đất đai năm 1995.

Cột 4 và Cột 6: Ghi diện tích biến động (tăng, giảm) của kỳ thống kê hoặc kiểm kê này so với kỳ thống kê hoặc kiểm kê tại năm so sánh.

XI. HƯỚNG DẪN LẬP BIỂU 09B-TKĐĐ - BIẾN ĐỘNG DIỆN TÍCH ĐẤT DO CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG TRÁI PHÁP LUẬT VÀ BIỂU 09C-TKĐĐ - DIỆN TÍCH ĐẤT PHẢI BIẾN ĐỘNG THEO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN

Biểu 09b-TKĐĐ và Biểu 09c-TKĐĐ được lập trên nguyên tắc như Biểu 09a-TKĐĐ. Số liệu thu thập để đưa vào Biểu 09b-TKĐĐ là diện tích biến động (tăng, giảm) do chuyển mục đích trái pháp luật. Số liệu thu thập để đưa vào Biểu 09c-TKĐĐ là diện tích biến động (tăng, giảm) theo quy hoạch sử dụng đất được xét duyệt nhưng chưa được thực hiện trên thực tế (lấy từ báo cáo quy hoạch sử dụng đất tại những khu vực chưa được triển khai).

Ban hành kèm theo
Thông tư số 28/2004/TT- BTNMT
ngày 01/11/2004 của
Bộ Tài nguyên và Môi trường
Biểu số 01-TKĐĐ

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

Đơn vị báo cáo:
Xã:.....
Huyện:.....
Tỉnh: .....

KIỂM KÊ DIỆN TÍCH ĐẤT NÔNG NGHIỆP

(Đến ngày 01/01/.....)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng đất	Mã	Diện tích theo mục đích sử dụng đất			Diện tích đất theo đối tượng sử dụng									Diện tích đất theo đối tượng được giao để quản lý		
			Tổng số	Trong đó:		Tổng số	Hộ gia đình, cá nhân (GDC)	Tổ chức trong nước (TCC)			Nhà đầu tư nước ngoài		Nhà đầu tư là người Việt Nam định cư ở NN (TVD)	Cộng đồng dân cư (CDS)	Tổng số	Cộng đồng dân cư (CDQ)	UBND cấp xã (UBQ)
				Đất khu dân cư nông thôn	Đất đô thị			UBND cấp xã (UBS)	Tổ chức kinh tế (TKT)	Tổ chức khác (TKH)	Liên doanh (TLD)	100% vốn NN (VNN)					
(1)	(2)	(3)	(4)=(7)+(16)	(5)	(6)	(7)=(8)+...+(15)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)=(17)+(18)	(17)	(18)
1	**Tổng diện tích đất nông nghiệp**	NNP															
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN															
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN															
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA															
1.1.1.1.1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC															
1.1.1.1.2	Đất trồng lúa nước còn lại	LUK															
1.1.1.1.3	Đất trồng lúa nương	LUN															

(1)	(2)	(3)	(4)=(7)+(16)	(5)	(6)	(7)=(8)+...+(15)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)=(17)+(18)	(17)	(18)
1.1.1.2	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi	COC															
1.1.1.2.1	Đất trồng cỏ	COT															
1.1.1.2.2	Đất cỏ tự nhiên có cải tạo	CON															
1.1.1.3	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK															
1.1.1.3.1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK															
1.1.1.3.2	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác	NHK															
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN															
1.1.2.1	Đất trồng cây công nghiệp lâu năm	LNC															
1.1.2.2	Đất trồng cây ăn quả lâu năm	LNQ															
1.1.2.3	Đất trồng cây lâu năm khác	LNK															
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP															
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX															
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN															
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST															

(1)	(2)	(3)	(4)=(7)+(16)	(5)	(6)	(7)=(8)+...+(15)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)=(17)+(18)	(17)	(18)
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK															
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM															
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH															
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN															
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT															
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK															
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM															
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD															
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN															
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT															
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK															
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM															
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS															

(1)	(2)	(3)	(4)=(7)+(16)	(5)	(6)	(7)=(8)+...+(15)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)=(17)+(18)	(17)	(18)
1.3.1	Đất nuôi trồng thuỷ sản nước lợ, mặn	TSL															
1.3.2	Đất nuôi trồng thuỷ sản nước ngọt	TSN															
1.4	**Đất làm muối**	LMU															
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH															

Ngày..... tháng.....năm....	Ngày..... tháng.....năm.....	Ngày..... tháng.....năm.....	Ngày..... tháng.....năm.....
Người lập biểu	**Cơ quan lập biểu**	**Cơ quan tài nguyên và môi trường**	**TM. Uỷ ban nhân dân**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)*	*(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)*	*(Chủ tịch ký tên, đóng dấu)*

Ban hành kèm theo
Thông tư số 28/2004/TT- BTNMT
ngày 01/11/2004 của
Bộ Tài nguyên và Môi trường
Biểu số 02-TKĐĐ

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

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ DIỆN TÍCH ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

(Đến ngày 01/ 01/.....)

Đơn vị báo cáo:
Xã:.....
Huyện:.....
Tỉnh: .....

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng đất	Mã	Diện tích theo mục đích sử dụng đất			Diện tích đất theo đối tượng sử dụng										Diện tích đất theo đối tượng được giao để quản lý			
			Tổng số	Trong đó:		Tổng số	Hộ gia đình, cá nhân (GDC)	Tổ chức trong nước (TCC)			Tổ chức NN, cá nhân NN (NNG)			Nhà đầu tư là người Việt Nam định cư ở NN (TVD)	Cộng đồng dân cư (CDS)	Tổng số	UBND cấp xã (UBQ)	Tổ chức phát triển quỹ đất (TPQ)	Tổ chức khác (TKQ)
				Đất khu dân cư nông thôn	Đất đô thị			UBND cấp xã (UBS)	Tổ chức kinh tế (TKT)	Tổ chức khác (TKH)	Nhà đầu tư		Tổ chức ngoại giao (TNG)						
											Liên doanh (TLG)	100% vốn NN (VNN)							
(1)	(2)	(3)	(4)= (7)+(17)	(5)	(6)	(7)=(8)+ (9)+...+(16)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)= (18)+ (19)+ (20)	(18)	(19)	(20)
2	**Đất phi nông nghiệp**	PNN																	
2.1	**Đất ở**	OTC																	
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT																	
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT																	
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG																	
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS																	
2.2.1.1	Đất trụ sở cơ quan, tổ chức	DTS																	
2.2.1.1.1	Đất trụ sở cơ quan	TSO																	

(1)	(2)	(3)	(4)= (7)+(17)	(5)	(6)	(7)=(8)+ (9)+...+(16)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)= (18)+ (19)+ (20)	(18)	(19)	(20)
2.2.1.1.2	Đất trụ sở khác	TS1																	
2.2.1.2	Đất công trình sự nghiệp	DSN																	
2.2.1.2.1	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh (KD)	SNO																	
2.2.1.2.2	Đất công trình sự nghiệp có KD	SN1																	
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA																	
2.2.2.1	Đất quốc phòng	QPH																	
2.2.2.2	Đất an ninh	ANI																	
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK																	
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK																	
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC																	
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS																	
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX																	
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC																	
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT																	

(1)	(2)	(3)	(4)= (7)+(17)	(5)	(6)	(7)=(8)+ (9)+...+(16)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)= (18)+ (19)+ (20)	(18)	(19)	(20)
2.2.4.1.1	Đất giao thông không KD	GT0																	
2.2.4.1.2	Đất giao thông có KD	GT1																	
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL																	
2.2.4.2.1	Đất thuỷ lợi không KD	TL0																	
2.2.4.2.2	Đất thuỷ lợi có KD	TL1																	
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT																	
2.2.4.3.1	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông không KD	NT0																	
2.2.4.3.2	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông có KD	NT1																	
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hoá	DVH																	
2.2.4.4.1	Đất cơ sở văn hoá không KD	VH0																	
2.2.4.4.2	Đất cơ sở văn hoá có KD	VH1																	
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT																	
2.2.4.5.1	Đất cơ sở y tế không KD	YT0																	
2.2.4.5.2	Đất cơ sở y tế có KD	YT1																	

(1)	(2)	(3)	(4)= (7)+(17)	(5)	(6)	(7)=(8)+ (9)+...+(16)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)= (18)+ (19)+ (20)	(18)	(19)	(20)
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD																	
2.2.4.6.1	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo không KD	GD0																	
2.2.4.6.2	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo có KD	GD1																	
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT																	
2.2.4.7.1	Đất cơ sở thể dục - thể thao không KD	TT0																	
2.2.4.7.2	Đất cơ sở thể dục - thể thao có KD	TT1																	
2.2.4.8	Đất chợ	DCH																	
2.2.4.8.1	Đất chợ được giao không thu tiền	CH0																	
2.2.4.8.2	Đất chợ khác	CH1																	
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT																	
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC																	
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN																	
2.3.1	Đất tôn giáo	TON																	
2.3.2	Đất tín ngưỡng	TIN																	
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD																	

(1)	(2)	(3)	(4)= (7)+(17)	(5)	(6)	(7)=(8)+ (9)+...+(16)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)= (18)+ (19)+ (20)	(18)	(19)	(20)
2.5	**Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng**	SMN																	
2.5.1	Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối	SON																	
2.5.2	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC																	
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK																	
2.6.1	Đất cơ sở tư nhân không KD	CTN																	
2.6.2	Đất làm nhà tạm, lán trại	NTT																	
2.6.3	Đất cơ sở dịch vụ nông nghiệp tại đô thị	DND																	

Ngày..... tháng.....năm....
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày..... tháng.....năm.....
Cơ quan lập biểu
(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

Ngày..... tháng.....năm.....
Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

Ngày..... tháng.....năm.....
TM. Uỷ ban nhân dân
(Chủ tịch ký tên, đóng dấu)

Ban hành kèm theo
Thông tư số 28/2004/TT- BTNMT
ngày 01/11/2004
của Bộ Tài nguyên và Môi trường
Biểu số 03-TKĐĐ

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

Đơn vị báo cáo:.....
Xã:.....
Huyện:.....
Tỉnh: .....

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ DIỆN TÍCH ĐẤT ĐAI

(Đến ngày 01/01/.....)

Đơn vị tính: ha

TT	Mục đích sử dụng đất	Mã	Diện tích theo mục đích sử dụng đất			Diện tích đất theo đối tượng sử dụng										Diện tích đất theo đối tượng được giao để quản lý				
			Tổng số	Trong đó:		Tổng số	Hộ gia đình, cá nhân (GDC)	Tổ chức trong nước (TCC)			Tổ chức NN, cá nhân NN (NNG)			Nhà đầu tư là người VN định cư ở NN (TVD)	Cộng đồng dân cư (CDS)	Tổng số	Cộng đồng dân cư (CDQ)	UBND cấp xã (UBQ)	Tổ chức phát triển quỹ đất (TPQ)	Tổ chức khác (TKQ)
				Đất khu dân cư nông thôn	Đất đô thị			UBND cấp xã (UBS)	Tổ chức kinh tế (TKT)	Tổ chức khác (TKH)	Nhà đầu tư		Tổ chức ngoại giao (TNG)							
											Liên doanh (TLG)	100% vốn NN (VNN)								
(1)	(2)	(3)	(4)=(7)+(17)	(5)	(6)	(7)=(8)+...+(16)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)=(18)+...+(21)	(18)	(19)	(20)	(21)
	Tổng diện tích tự nhiên																			
1	**Đất nông nghiệp**	NNP																		
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN																		
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN																		
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA																		
1.1.1.2	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi	COC																		
1.1.1.3	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK																		

(1)	(2)	(3)	(4)=(7)+(17)	(5)	(6)	(7)=(8)+...+(16)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)=(18)+...+(21)	(18)	(19)	(20)	(21)
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN																		
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP																		
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX																		
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH																		
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD																		
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS																		
1.4	Đất làm muối	LMU																		
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH																		
2	**Đất phi nông nghiệp**	PNN																		
2.1	Đất ở	OTC																		
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT																		
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT																		
2.2	Đất chuyên dùng	CDG																		
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS																		
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA																		

(1)	(2)	(3)	(4)=(7)+(17)	(5)	(6)	(7)=(8)+...+(16)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)=(18)+...+(21)	(18)	(19)	(20)	(21)
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK																		
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC																		
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN																		
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD																		
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN																		
2.6	Đất phi nông nghiệp khác	PNK																		
3	**Đất chưa sử dụng**	CSD																		
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS																		
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS																		
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS																		
4	**Đất có mặt nước ven biển (quan sát)**	MVB																		
4.1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thuỷ sản	MVT																		

(1)	(2)	(3)	(4)=(7)+(17)	(5)	(6)	(7)=(8)+...+(16)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)=(18)+...+(21)	(18)	(19)	(20)	(21)
4.2	Đất mặt nước ven biển có rừng	MVR																		
4.3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK																		

Ngày..... tháng.....năm....
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày..... tháng.....năm.....
Cơ quan lập biểu
(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

Ngày..... tháng.....năm.....
Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

Ngày..... tháng.....năm.....
TM. Uỷ ban nhân dân
(Chủ tịch ký tên, đóng dấu)

Ban hành kèm theo
Thông tư số 28/2004/TT- BTNMT
ngày 01/11/2004
của Bộ Tài nguyên và Môi trường
Biểu số 04-TKĐĐ

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

Đơn vị báo cáo:.....
Xã:.....
Huyện:.....
Tỉnh: .....

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ NGƯỜI SỬ DỤNG, QUẢN LÝ ĐẤT

(Đến ngày 01/01/.....)

Thứ tự	Mục đích sử dụng đất	Mã	Số lượng người sử dụng đất										Số lượng tổ chức được giao đất để quản lý đất				
			Tổng số	Hộ gia đình, cá nhân (GDC)	Tổ chức trong nước (TCC)			Tổ chức NN, cá nhân NN (NNG)			Nhà đầu tư là người VN định cư ở NN (TVD)	Cộng đồng dân cư (CDS)	Tổng số	Cộng đồng dân cư (CDQ)	UBND cấp xã (NBQ)	Tổ chức phát triển quỹ đất (TPQ)	Tổ chức khác (TKQ)
					UBND cấp xã (UBS)	Tổ chức kinh tế (TKT)	Tổ chức khác (TKH)	Nhà đầu tư		Tổ chức ngoại giao (TNG)							
								Liên doanh (TLG)	100% vốn NN (VNN)								
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(6)+...+(13)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)=(15)+...+(18)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	**Đất nông nghiệp**	NNP															
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN															
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN															
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA															
1.1.1.2	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi	COC															
1.1.1.3	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK															
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN															
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP															

(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(6)+...+(13)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)=(15)+...+(18)	(15)	(16)	(17)	(18)
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX															
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH															
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD															
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS															
1.4	Đất làm muối	LMU															
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH															
2	**Đất phi nông nghiệp**	PNN															
2.1	Đất ở	OTC															
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT															
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT															
2.2	Đất chuyên dùng	CDG															
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS															
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA															
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK															
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC															
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN															
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD															
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN															

(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(6)+...+(13)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)=(15)+...+(18)	(15)	(16)	(17)	(18)
2.6	Đất phi nông nghiệp khác	PNK															
3	**Đất chưa sử dụng**	CSD															
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS															
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS															
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS															
4	Đất có mặt nước ven biển (quan sát)	MVB															
4.1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thuỷ sản	MVT															
4.2	Đất mặt nước ven biển có rừng	MVR															
4.3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK															

Ngày..... tháng.....năm....
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày..... tháng.....năm.....
Cơ quan lập biểu
(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

Ngày..... tháng.....năm.....
Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

Ngày..... tháng.....năm.....
TM. Uỷ ban nhân dân
(Chủ tịch ký tên, đóng dấu)

Ban hành kèm theo Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường
Biểu số 05a -TKĐĐ

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

Đơn vị báo cáo:.....
Xã: .....
Huyện: .....
Tỉnh:.....

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ VỀ TĂNG GIẢM DIỆN TÍCH ĐẤT THEO MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG

Từ năm.....

Đơn vị tính: ha

Mục đích sử dụng đất	Mã	Diện tích tăng, giảm do chuyển mục đích sử dụng đất	Ghi chú
		Tăng (+) Giảm (-)	
(1)	(2)	(3)	(4)

Ngày.....tháng.....năm.....
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày.....tháng.....năm.....
TM. Uỷ ban nhân dân
(Chủ tịch ký tên, đóng dấu)

Ban hành kèm theo
Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004
của Bộ Tài nguyên
và Môi trường
Biểu số 05b -TKĐĐ

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

Đơn vị báo cáo:.....
Xã: .....
Huyện: .....
Tỉnh:.....

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ VỀ TĂNG, GIẢM DIỆN TÍCH ĐẤT DO CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG TRÁI PHÁP LUẬT

Từ năm.....

Đơn vị tính: ha

Mục đích sử dụng đất	Mã	Diện tích tăng, giảm do chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật	Ghi chú
		Tăng (+) Giảm (-)	
(1)	(2)	(3)	(4)

Ngày.....tháng.....năm.....
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày.....tháng.....năm.....
TM. Uỷ ban nhân dân
(Chủ tịch ký tên, đóng dấu)

Ban hành kèm theo
Thông tư số 28/2004/TT- BTNMT
ngày 01/11/2004
của Bộ Tài nguyên và Môi trường
Biểu số 06 -TKĐĐ

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

Đơn vị báo cáo:.....
Xã:.....
Huyện:.....
Tỉnh: .....

PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TĂNG, GIẢM DIỆN TÍCH ĐẤT THEO MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG

(Đến ngày 01 / 01 /.....)

Đơn vị tính: ha

STT	Loại đất	Mã	Năm	LUA	COC	HNK	CLN	RSX	RPH	RDD	NTS	LMU	NKH	ONT	ODT	CTS	CQA	CSK	CCC	TTN	NTD	SMN	PNK	BCS	DCS	NCS	MVT	MVR	MVK	Giảm khác
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA																												
1.1.12	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi	COC																												
1.1.13	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK																												
1.12	Đất trồng cây lâu năm	CLN																												
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX																												
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH																												
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD																												
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS																												
1.4	Đất làm muối	LMU																												
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH																												
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT																												
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT																												
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS																												
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA																												
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK																												
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC																												

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN																												
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD																												
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN																												
2.6	Đất phi nông nghiệp khác	PNK																												
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS																												
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS																												
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS																												
4.1	Đất mặt nóc ven biển nuôi trồng thuỷ sản	MVT																												
4.2	Đất mặt nước ven biển có rừng	MVR																												
4.3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK																												
	Tăng khác																													
Diện tích năm thống kê, kiểm kê																														

Ngày..... tháng.....năm....
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày..... tháng.....năm.....
Cơ quan lập biểu
(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

Ngày..... tháng.....năm.....
Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

Ban hành kèm theo
Thông tư số 28/2004/TT- BTNMT
ngày 01/11/2004
của Bộ Tài nguyên và Môi trường
Biểu số 07-TKĐĐ

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

Đơn vị báo cáo:.....
Huyện:.....
Tỉnh: .....

THỐNG KÊ, KIỂM KÊ DIỆN TÍCH ĐẤT THEO ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH

(Đến ngày 01/01/.....)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng đất	Mã	Tổng diện tích các loại đất trong địa giới hành chính	Diện tích phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực thuộc													
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
	Tổng diện tích tự nhiên																
1	**Đất nông nghiệp**	NNP															
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN															
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN															
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA															
1.1.1.2	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi	COC															
1.1.1.3	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK															
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN															
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP															
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX															
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH															
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD															
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS															
1.4	Đất làm muối	LMU															
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH															

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
2	**Đất phi nông nghiệp**	PNN															
2.1	Đất ở	OTC															
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT															
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT															
2.2	Đất chuyên dùng	CDG															
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS															
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA															
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK															
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC															
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN															
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD															
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN															
2.6	Đất phi nông nghiệp khác	PNK															
3	**Đất chưa sử dụng**	CSD															
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS															
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS															
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS															
4	**Đất có mặt nước ven biển (quan sát)**	MVB															
4.1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thuỷ sản	MVT															
4.2	Đất mặt nước ven biển có rừng	MVR															
4.3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK															

Ngày..... tháng...năm....	Ngày..... tháng.....năm.....	Ngày..... tháng.....năm.....	Ngày..... tháng.....năm.....
Người lập biểu	**Cơ quan lập biểu**	**Cơ quan tài nguyên và môi trường**	**TM. Uỷ ban nhân dân**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)*	*(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)*	*(Chủ tịch ký tên, đóng dấu)*

Ban hành kèm theo
Thông tư số 28/2004/TT- BTNMT
ngày 01/11/2004
của Bộ Tài nguyên và Môi trường
Biểu số 08-TKĐĐ

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

CƠ CẤU DIỆN TÍCH THEO MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ ĐỐI TƯỢNG SỬ DỤNG, QUẢN LÝ ĐẤT

(Đến ngày 01 / 01 /.....)

Đơn vị báo cáo:.....
Xã:.....
Huyện:.....
Tỉnh: .....

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng đất	Mã	Tổng diện tích các loại đất trong địa giới hành chính năm	Cơ cấu diện tích loại đất so với tổng diện tích	Cơ cấu diện tích theo đối tượng sử dụng																		Cơ cấu diện tích theo đối tượng được giao để quản lý							
					Hộ gia đình, cá nhân (GDC)		Tổ chức trong nước (TCC)						Tổ chức NN, cá nhân NN (NNG)						Nhà đầu tư là người VN định cư ở NN (TVD)		Cộng đồng dân cư (CDS)		Cộng đồng dân cư (CDQ)		UBND cấp xã (UBQ)		Tổ chức phát triển quỹ đất (TPQ)		Tổ chức khác (TKQ)	
							UBND cấp xã (UBS)		Tổ chức kinh tế (TKT)		Tổ chức khác (TKH)		Nhà đầu tư				Tổ chức ngoại giao (TNG)													
													Liên doanh (TLD)		100% vốn NN (VNN)															
					Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%	Diện tích	%
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)
	Tổng diện tích tự nhiên																													
1	**Đất nông nghiệp**	NNP																												
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN																												
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN																												
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA																												
1.1.1.2	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi	COC																												

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)
1.1.1.3	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK																												
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN																												
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP																												
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX																												
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH																												
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD																												
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS																												
1.4	Đất làm muối	LMU																												
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH																												
2	**Đất phi nông nghiệp**	PNN																												
2.1	Đất ở	OTC																												
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT																												
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT																												
2.2	Đất chuyên dùng	CDG																												

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS																												
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA																												
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK																												
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC																												
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN																												
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD																												
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN																												
2.6	Đất phi nông nghiệp khác	PNK																												
3	**Đất chưa sử dụng**	CSD																												
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS																												

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS																												
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS																												
4	**Đất có mặt nước ven biển (quan sát)**	MVB																												
4.1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thuỷ sản	MVT																												
4.2	Đất mặt nước ven biển có rừng	MVR																												
4.3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK																												

Ngày..... tháng.....năm....
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày..... tháng.....năm.....
Cơ quan lập biểu
(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

Ngày..... tháng.....năm.....
Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

Ngày..... tháng.....năm.....
TM. Uỷ ban nhân dân
(Chủ tịch ký tên, đóng dấu)

Ban hành kèm theo
Thông tư số 28/2004/TT- BTNMT
ngày 01/11/2004
của Bộ Tài nguyên và Môi trường
Biểu số 09a-TKĐĐ

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

Đơn vị báo cáo:.....
Xã:.....
Huyện:.....
Tỉnh: .....

BIẾN ĐỘNG DIỆN TÍCH ĐẤT THEO MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG

năm ..... với năm .....và năm.....

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng đất	Mã	Diện tích năm.....	So với năm		So với năm		Ghi chú
				Diện tích năm....	Tăng(+) giảm(-)	Diện tích năm....	Tăng(+) giảm(-)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (4) - (5)	(7)	(8) = (4) - (7)	(9)
	Tổng diện tích tự nhiên							
1	**Đất nông nghiệp**	NNP						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN						
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA						
1.1.1.2	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi	COC						
1.1.1.3	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN						
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP						
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (4) - (5)	(7)	(8) = (4) - (7)	(9)
1.4	Đất làm muối	LMU						
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH						
2	**Đất phi nông nghiệp**	PNN						
2.1	Đất ở	OTC						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT						
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT						
2.2	Đất chuyên dùng	CDG						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD						
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác	PNK						
3	**Đất chưa sử dụng**	CSD						
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS						
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS						
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS						

Ngày..... tháng.....năm....
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày..... tháng.....năm.....
Cơ quan lập biểu
(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

Ngày..... tháng.....năm.....
Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

Ngày..... tháng.....năm.....
TM. Uỷ ban nhân dân
(Chủ tịch ký tên, đóng dấu)

Ban hành kèm theo
Thông tư số 28/2004/TT- BTNMT
ngày 01/11/2004
của Bộ Tài nguyên và Môi trường
Biểu số 09b-TKĐĐ

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

Đơn vị báo cáo:.....
Xã:.....
Huyện:.....
Tỉnh: .....

BIẾN ĐỘNG DIỆN TÍCH ĐẤT DO CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG TRÁI PHÁP LUẬT

năm..... với năm..... và năm.....

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng đất	Mã	Diện tích năm.....	So với năm		So với năm		Ghi chú
				Diện tích năm....	Tăng(+) giảm(-)	Diện tích năm....	Tăng(+) giảm(-)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (4) - (5)	(7)	(8) = (4) - (7)	(9)
	Tổng diện tích tự nhiên							
1	**Đất nông nghiệp**	NNP						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN						
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA						
1.1.1.2	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi	COC						
1.1.1.3	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN						
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP						
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS						
1.4	Đất làm muối	LMU						
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (4) - (5)	(7)	(8) = (4) - (7)	(9)
2	**Đất phi nông nghiệp**	PNN						
2.1	Đất ở	OTC						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT						
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT						
2.2	Đất chuyên dùng	CDG						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD						
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác	PNK						
3	**Đất chưa sử dụng**	CSD						
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS						
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS						
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS						

Ngày..... tháng.....năm....
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày..... tháng.....năm.....
Cơ quan lập biểu
(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

Ngày..... tháng.....năm.....
Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

Ngày..... tháng.....năm.....
TM. Uỷ ban nhân dân
(Chủ tịch ký tên, đóng dấu)

Ban hành kèm theo
Thông tư số 28/2004/TT- BTNMT
ngày 01/11/2004
của Bộ Tài nguyên và Môi trường
Biểu số 09c-TKĐĐ

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

Đơn vị báo cáo:.....
Xã:.....
Huyện:.....
Tỉnh: .....

DIỆN TÍCH ĐẤT PHẢI BIẾN ĐỘNG THEO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN

năm..... với năm..... và năm.....

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng đất	Mã	Diện tích năm.....	So với năm		So với năm		Ghi chú
				Diện tích năm....	Tăng(+) giảm(-)	Diện tích năm....	Tăng(+) giảm(-)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (4) - (5)	(7)	(8) = (4) - (7)	(9)
	Tổng diện tích tự nhiên							
1	**Đất nông nghiệp**	NNP						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN						
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA						
1.1.1.2	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi	COC						
1.1.1.3	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN						
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP						
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS						
1.4	Đất làm muối	LMU						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (4) - (5)	(7)	(8) = (4) - (7)	(9)
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH						
2	**Đất phi nông nghiệp**	PNN						
2.1	Đất ở	OTC						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT						
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT						
2.2	Đất chuyên dùng	CDG						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD						
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác	PNK						
3	**Đất chưa sử dụng**	CSD						
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS						
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS						
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS						

Ngày..... tháng.....năm....
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày..... tháng.....năm.....
Cơ quan lập biểu
(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

Ngày..... tháng.....năm.....
Cơ quan tài nguyên và môi trường
(Thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

Ngày..... tháng.....năm.....
TM. Uỷ ban nhân dân
(Chủ tịch ký tên, đóng dấu)

THÔNG TƯ SỐ 29/2004/TT-BTNMT
NGÀY 01 THÁNG 11 NĂM 2004 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
Về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính như sau:

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1.1. Thông tư này hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; quy định mẫu văn bản áp dụng trong việc thực hiện các thủ tục hành chính về quản lý và sử dụng đất đai.

Mẫu các văn bản, hợp đồng dân sự giữa các bên tham gia thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất được quy định trong Thông tư liên tịch giữa Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc chứng nhận của Công chứng nhà nước và chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn khi thực hiện các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất.

1.2. Đối tượng áp dụng của Thông tư này gồm Uỷ ban nhân dân các cấp; Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Nội dung hồ sơ địa chính

2.1. Hồ sơ địa chính gồm bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai.

2.2. Bản đồ địa chính là bản đồ về các thửa đất, được lập để mô tả các yếu tố tự nhiên của thửa đất và các yếu tố địa hình có liên quan đến sử dụng đất.

Nội dung bản đồ địa chính gồm các thông tin về thửa đất gồm vị trí, kích thước, hình thể, số thứ tự, diện tích, mục đích sử dụng đất; về hệ thống thuỷ văn gồm sông, ngòi, kênh, rạch, suối; về hệ thống thuỷ lợi gồm hệ thống dẫn nước, đê, đập, cống; về đường giao thông gồm đường bộ, đường sắt, cầu; về khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín; về mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, mốc giới

và chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, mốc giới và ranh giới hành lang bảo vệ an toàn công trình; về điểm toạ độ địa chính, địa danh và các ghi chú thuyết minh.

Trường hợp thửa đất quá nhỏ hoặc cần xác định rõ ranh giới thửa đất thì lập sơ đồ thửa đất kèm theo bản đồ địa chính để thể hiện chính xác hơn về ranh giới thửa đất, hình dạng, kích thước, chiều dài cạnh thửa, toạ độ đỉnh thửa, diện tích chiếm đất của tài sản gắn liền với đất, địa giới hành chính, chỉ giới quy hoạch, ranh giới hành lang bảo vệ an toàn công trình.

2.3. Sổ địa chính là sổ ghi về người sử dụng đất, các thửa đất của người đó đang sử dụng và tình trạng sử dụng đất của người đó. Sổ địa chính được lập để quản lý việc sử dụng đất của người sử dụng đất và để tra cứu thông tin đất đai có liên quan đến từng người sử dụng đất.

Nội dung sổ địa chính bao gồm:

a) Người sử dụng đất gồm tên, địa chỉ và thông tin về chứng minh nhân dân, hộ chiếu, hộ khẩu, quyết định thành lập tổ chức, giấy đăng ký kinh doanh của tổ chức kinh tế, giấy phép đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài;

b) Các thửa đất mà người sử dụng đất sử dụng gồm mã thửa, diện tích, hình thức sử dụng đất (sử dụng riêng hoặc sử dụng chung), mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, nguồn gốc sử dụng, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;

c) Ghi chú về thửa đất và quyền sử dụng đất gồm giá đất, tài sản gắn liền với đất (nhà ở, công trình kiến trúc khác, cây lâu năm, rừng cây), nghĩa vụ tài chính chưa thực hiện, tình trạng đo đạc lập bản đồ địa chính, những hạn chế về quyền sử dụng đất (thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch sử dụng đất nhưng chưa có quyết định thu hồi, thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, thuộc địa bàn có quy định hạn chế diện tích xây dựng);

d) Những biến động về sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất gồm những thay đổi về thửa đất, về người sử dụng, về chế độ sử dụng đất, về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.4. Sổ mục kê đất đai là sổ ghi về thửa đất, về đối tượng chiếm đất nhưng không có ranh giới khép kín trên tờ bản đồ và các thông tin có liên quan đến quá trình sử dụng đất. Sổ mục kê đất đai được lập để quản lý thửa đất, tra cứu thông tin về thửa đất và phục vụ thống kê, kiểm kê đất đai. Nội dung sổ mục kê đất đai bao gồm:

a) Thửa đất gồm số thứ tự thửa, tên người sử dụng đất hoặc người được giao đất để quản lý, diện tích, mục đích sử dụng đất và những ghi chú về thửa đất (khi thửa đất thay đổi, giao để quản lý, chưa giao, chưa cho thuê, đất công ích, v.v.);

b) Đối tượng có chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất hoặc có hành lang bảo vệ an toàn như đường giao thông; hệ thống thuỷ lợi (dẫn nước phục vụ cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước, đê, đập); công trình khác theo tuyến; sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thuỷ văn khác theo tuyến; khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín trên bản đồ gồm tên đối tượng, diện tích trên tờ bản đồ; trường hợp đối tượng không có tên thì phải đặt tên hoặc ghi ký hiệu trong quá trình đo đạc lập bản đồ địa chính.

2.5. Sổ theo dõi biến động đất đai là sổ để ghi những biến động về sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất. Nội dung sổ theo dõi biến động đất đai gồm tên và địa chỉ của người đăng ký biến động, thời điểm đăng ký biến động, số thứ tự thửa đất có biến động, nội dung biến động về sử dụng đất trong quá trình sử dụng (thay đổi về thửa đất, về người sử dụng, về chế độ sử dụng đất, về quyền của người sử dụng đất, về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

3. Thửa đất

3.1. Thửa đất là đối tượng chủ yếu trong quản lý đất đai, được thể hiện cụ thể trong hồ sơ địa chính.

3.2. 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 địa chính; ranh giới thửa đất được xác định như sau:

a) Ranh giới thửa đất trên thực địa được xác định bằng các cạnh thửa là đường nối giữa các mốc giới tại các đỉnh thửa liền kề; mốc giới trên thực địa được xác định bởi các dấu mốc, cọc mốc;

b) Ranh giới thửa đất mô tả trên hồ sơ địa chính được xác định bằng các cạnh thửa là đường ranh giới tự nhiên hoặc đường nối giữa các địa vật cố định.

3.3. Thửa đất được xác lập như sau:

a) Thửa đất đã được hình thành trong quá trình sử dụng đất mà người sử dụng đất đang sử dụng;

b) Thửa đất được hình thành khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

c) Thửa đất được hình thành khi hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất (gọi là hợp thửa) hoặc tách một thửa đất thành nhiều thửa đất (gọi là tách thửa) do yêu cầu của quản lý hoặc nhu cầu của người sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

3.4. Mã thửa đất (MT) được xác định duy nhất đối với mỗi thửa đất, là một bộ gồm ba (03) số được đặt liên tiếp nhau có dấu chấm (.) ngăn cách (MT=MX.SB.ST); trong đó số thứ nhất là mã số đơn vị hành chính cấp xã (MX) theo quy định tại Quyết định số 124/2004/QĐ-TTg ngày 08 tháng 7 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành bảng danh mục và mã số các đơn vị hành chính Việt Nam, số thứ hai (SB) là số thứ tự tờ bản đồ địa chính (có thửa đất) của xã, phường, thị trấn được đánh số liên tiếp từ số 01 trở đi theo nguyên tắc từ tỷ lệ nhỏ đến tỷ lệ lớn và từ trái sang phải, từ trên xuống dưới đối với các bản đồ có cùng tỷ lệ, số thứ ba (ST) là số thứ tự thửa đất trên tờ bản đồ địa chính được đánh số liên tiếp từ số 1 trở đi theo nguyên tắc từ trái sang phải, từ trên xuống dưới.

Khi có thửa đất mới do lập thửa từ đất chưa sử dụng, lập thửa từ đất do Nhà nước thu hồi, từ tách thửa hoặc hợp thửa thì số thứ tự thửa đất mới (ST) được xác định bằng các số tự nhiên tiếp theo số tự nhiên lớn nhất đã và đang sử dụng làm số thứ tự thửa đất.

3.5. Ranh giới thửa đất được thể hiện trên bản đồ địa chính.

Trường hợp ranh giới thửa đất là đường ranh giới tự nhiên có độ rộng mà không thuộc thửa đất thì phải ghi rõ độ rộng của đường ranh giới đó.

3.6. Ranh giới thửa đất được xác định khi lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định như sau:

a) Trường hợp thửa đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà trong đó ghi rõ tình trạng ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liền kề thì cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm xác định ranh giới thửa đất đúng như trong giấy tờ về quyền sử dụng đất đã có và trích sao hồ sơ gửi cho người sử dụng đất và những người sử dụng đất liền kề biết. Sau mười ngày kể từ ngày nhận được trích sao hồ sơ, nếu người nhận không có đơn tranh chấp về ranh giới thửa đất thì đường ranh giới thửa đất trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đã có là căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp thửa đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai hoặc có một trong các loại giấy tờ đó nhưng không ghi rõ tình trạng ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liền kề thì khi đo vẽ bản đồ địa chính, đơn vị đo đạc dựa vào tình hình sử dụng đất cụ thể, ý kiến của những người sử dụng đất liền kề để xác định ranh giới thửa đất, lập bản mô tả về ranh giới thửa đất và gửi cho những người sử dụng đất có chung ranh giới thửa đất. Sau mười ngày kể từ ngày nhận được bản mô tả, nếu người nhận được bản mô tả không có đơn tranh chấp về ranh giới thửa đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo đường ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liền kề như đã xác định trên bản mô tả.

c) Các cơ quan có trách nhiệm lập hồ sơ địa chính và giải quyết thủ tục hành chính về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được buộc người làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lấy xác nhận của người sử dụng đất liền kề. Trong trường hợp người sử dụng đất của các thửa đất liền kề vắng mặt dài ngày thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thông báo ba lần trong thời gian không quá mười ngày trên phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương và địa phương về việc xác định ranh giới chung của các thửa đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau một tháng kể từ ngày thông báo cuối cùng, nếu không có đơn tranh chấp của người sử dụng đất liền kề thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo trích sao hồ sơ hoặc bản mô tả ranh giới đã lập.

d) Mọi trường hợp có đơn tranh chấp về đất đai thì phải giải quyết xong tranh chấp đó theo quy định của pháp luật về đất đai trước khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo kết quả giải quyết tranh chấp đó.

3.7. Mục đích sử dụng thửa đất

a) Mục đích sử dụng đất được xác định và sử dụng thống nhất trong cả nước bao gồm tên gọi, mã (ký hiệu), giải thích cách xác định. Phân loại mục đích sử dụng đất và

giải thích cách xác định mục đích sử dụng đất được hướng dẫn cụ thể tại Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

b) Mục đích sử dụng đất được ghi theo tên gọi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi theo mã trong sổ địa chính bao gồm:

- Mục đích sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp gồm:

+ "LUA" là đất trồng lúa;

+ "COC" là đất cỏ dùng vào chăn nuôi;

+ "HNK" là đất trồng cây hàng năm khác;

+ "CLN" là đất trồng cây lâu năm;

+ "RSX" là đất rừng sản xuất;

+ "RPH" là đất rừng phòng hộ;

+ "RDD" là đất rừng đặc dụng;

+ "NTS" là đất nuôi trồng thuỷ sản;

+ "LMU" là đất làm muối;

+ "NKH" là đất nông nghiệp khác;

- Mục đích sử dụng thuộc nhóm đất phi nông nghiệp gồm:

+ "ONT" là đất ở tại nông thôn;

+ "ODT" là đất ở tại đô thị;

+ "TS0" là đất trụ sở cơ quan;

+ "TS1" là đất trụ sở khác;

+ "SN0" là đất công trình sự nghiệp không kinh doanh;

+ "SN1" đất công trình sự nghiệp có kinh doanh;

+ "QPH" là đất quốc phòng;

+ "ANI" là đất an ninh;

+ "SKK" là đất khu công nghiệp;

+ "SKC" là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh;

+ "SKS" là đất cho hoạt động khoáng sản;

+ "SKX" là đất sản xuất vật liệu, gốm sứ;

+ "GT0" là đất giao thông không kinh doanh;

+ "GT1" là đất giao thông có kinh doanh;

+ "TL0" là đất thủy lợi không kinh doanh;

+ "TL1" là đất thủy lợi có kinh doanh;

+ "NT0" là đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông không kinh doanh;

+ "NT1" là đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông có kinh doanh;

+ "VH0" là đất cơ sở văn hóa không kinh doanh;

+ "VH1" là đất cơ sở văn hóa có kinh doanh;

+ "YT0" là đất cơ sở y tế không kinh doanh;

+ "YT1" là đất cơ sở y tế có kinh doanh;

+ "GD0" là đất cơ sở giáo dục - đào tạo không kinh doanh;

+ "GD1" là đất cơ sở giáo dục - đào tạo có kinh doanh;

+ "TT0" là đất cơ sở thể dục - thể thao không kinh doanh;

+ "TT1" là đất cơ sở thể dục - thể thao có kinh doanh;

+ "CH0" là đất chợ được giao không thu tiền;

+ "CH1" là đất chợ khác;

+ "LDT" là đất có di tích, danh thắng;

+ "RAC" là đất bãi thải, xử lý chất thải;

+ "TON" là đất tôn giáo;

+ "TIN" là đất tín ngưỡng;

+ "NTD" là đất nghĩa trang, nghĩa địa;

+ "MNC" là đất có mặt nước chuyên dùng;

+ "CTN" là đất cơ sở tư nhân không kinh doanh;

+ "NTT" là đất làm nhà tạm, lán trại;

+ "DND" là đất cơ sở dịch vụ nông nghiệp tại đô thị.

c) Mục đích sử dụng đất ghi trong sổ mục kê đất đai gồm mục đích sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, mục đích sử dụng đất theo chỉ tiêu kiểm kê đất đai, mục đích sử dụng đất chi tiết theo yêu cầu của từng địa phương.

Mục đích sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được ghi bằng mã quy định tại tiết a điểm này.

Mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt được ghi bằng mã quy định tại Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Mục đích sử dụng đất theo chỉ tiêu kiểm kê đất đai được ghi như sau:

- Mục đích sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp gồm:

+ "LUC" là đất chuyên trồng lúa nước;

+ "LUK" là đất trồng lúa nước còn lại;

+ "LUN" là đất trồng lúa nương;

+ "COT" là đất trồng cỏ;

+ "CON" là đất cỏ tự nhiên có cải tạo;

+ "BHK" là đất bằng trồng cây hàng năm khác;

+ "NHK" là đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác;

+ "LNC" là đất trồng cây công nghiệp lâu năm;

+ "LNQ" là đất trồng cây ăn quả lâu năm;

+ "LNK" là đất trồng cây lâu năm khác;

+ "RSN" là đất có rừng tự nhiên sản xuất;

+ "RST" là đất có rừng trồng sản xuất;

+ "RSK" là đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất;

+ "RSM" là đất trồng rừng sản xuất;

+ "RPN" là đất có rừng tự nhiên phòng hộ;

+ "RPT" là đất có rừng trồng phòng hộ;

+ "RPK" là đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ;

+ "RPM" là đất trồng rừng phòng hộ;

+ "RDN" là đất có rừng tự nhiên đặc dụng;

+ "RDT" là đất có rừng trồng đặc dụng;

+ "RDK" là đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng;

+ "RDM" là đất trồng rừng đặc dụng;

+ "TSL" là đất nuôi trồng thuỷ sản nước lợ, mặn;

+ "TSN" là đất chuyên nuôi trồng thuỷ sản nước ngọt;

+ "LMU" là đất làm muối;

+ "NKH" là đất nông nghiệp khác;

- Mục đích sử dụng thuộc nhóm đất phi nông nghiệp được ghi bằng mã quy định tại tiết a điểm này và có thêm:

+ "SON" là đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối;

- Loại đất thuộc nhóm đất chưa sử dụng gồm:

+ "BCS" là đất bằng chưa sử dụng;

+ "DCS" là đất đồi núi chưa sử dụng;

+ "NCS" là núi đá không có rừng cây.

3.8. Nguồn gốc sử dụng thửa đất

Nguồn gốc sử dụng đất của thửa đất được xác định bằng tên gọi (mô tả nguồn gốc của thửa đất mà người sử dụng đất được quyền sử dụng). Nguồn gốc sử dụng đất được ghi bằng mã (ký hiệu) trên hồ sơ địa chính bao gồm:

a) Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu mà Nhà nước đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thì ghi như sau:

- "DG-KTT" đối với trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

- "DG-CTT" đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

- "DT-TML" đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần;

- "DT-THN" đối với trường hợp Nhà,nước cho thuê đất trả tiền hàng năm;

b) Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu mà Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất nhưng trước đó không có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì căn cứ vào mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất được Nhà nước công nhận để xác định nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai như được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và ghi:

- "CN-KTT" đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng;

- "CN-CTT" đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

- "CN-TML" đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần;

- "CN-THN" đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm;

c) Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đối với thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguồn gốc sử dụng đất được ghi như ghi trên giấy chứng nhận đã cấp lần đầu, sau đó ghi ký hiệu hoa thị (*) và ghi tiếp theo:

- "NCD" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ chuyển đổi quyền sử dụng đất;

- "NCN" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- "NTK" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ thừa kế quyền sử dụng đất;

- "NTC" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ tặng cho quyền sử dụng đất;

- "NGV" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới;

- "NSC" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ chia tách quyền sử dụng chung của hộ gia đình hoặc của nhóm người sử dụng chung thửa đất theo thoả thuận phù hợp với pháp luật hoặc theo quy định của pháp luật;

- "NTA" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của toà án nhân dân;

- "NCA" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan thi hành án;

- "NHT" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hoà giải thành đối với tranh chấp đất đai;

- "NQT" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết tranh chấp đất đai;

- "NQK" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại về đất đai;

- "NQC" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết tố cáo về đất đai;

- "NTL" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất do chia tách, sáp nhập tổ chức;

- "NTB" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh để xử lý nợ;

- "NDG" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Trường hợp thuê, thuê lại quyền sử dụng đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp bao gồm cả trường hợp thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hoặc để xây dựng nhà xưởng, cơ sở dịch vụ công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao trong khu công nghệ cao; thuê, thuê lại quyền sử dụng đất trong khu phi thuế quan và khu công nghiệp, khu giải trí đặc biệt, khu du lịch trong khu thuế quan của khu kinh tế (gọi chung là khu công nghiệp) thì ghi "DT-KCN";

đ) Trường hợp sở hữu căn hộ nhà chung cư thì ghi "SH-NCC".

4. Các đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất

4.1. Các đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất bao gồm đất xây dựng đường giao thông, đất xây dựng hệ thống thuỷ lợi theo tuyến, đất xây dựng các công trình khác theo tuyến, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thuỷ văn khác theo tuyến, đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín trên tờ bản đồ.

4.2. Ranh giới sử dụng đất xây dựng đường giao thông, xây dựng hệ thống thuỷ lợi theo tuyến, xây dựng các công trình theo tuyến khác được xác định theo chân mái đắp hoặc theo đỉnh mái đào của công trình.

Trường hợp đường giao thông, hệ thống thuỷ lợi theo tuyến, các công trình khác theo tuyến không có mái đắp hoặc mái đào thì xác định theo chỉ giới xây dựng công trình.

4.3. Ranh giới đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối được xác định theo đường mép nước của mực nước trung bình.

4.4. Ranh giới đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín trên tờ bản đồ được xác định bằng ranh giới giữa đất chưa sử dụng và các thửa đất đã xác định mục đích sử dụng.

5. Nguyên tắc lập hồ sơ địa chính

5.1. Hồ sơ địa chính được lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

5.2. Việc lập và chỉnh lý hồ sơ địa chính thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục hành chính quy định tại Chương XI của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

5.3. Hồ sơ địa chính phải bảo đảm tính thống nhất giữa bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai; thống nhất giữa bản gốc và các bản sao; thống nhất giữa hồ sơ địa chính với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất.

II. MẪU HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH VÀ CÁC VĂN BẢN ÁP DỤNG TRONG VIỆC THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

1. Mẫu hồ sơ địa chính

1.1. Mẫu sổ sách ban hành kèm theo Thông tư này gồm có:

a) Sổ địa chính theo Mẫu số 01/ĐK;

b) Sổ mục kê đất đai theo Mẫu số 02/ĐK;

c) Sổ theo dõi biến động đất đai theo Mẫu số 03/ĐK.

1.2. Mẫu bản đồ địa chính được quy định tại quy phạm thành lập bản đồ địa chính do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

2. Mẫu văn bản áp dụng trong việc thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất

2.1. Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu ban hành kèm theo Thông tư này gồm có:

a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 04/ĐK;

b) Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 05/ĐK; Danh sách công khai các trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 06/ĐK;

c) Phiếu chuyển thông tin số liệu địa chính cho cơ quan thuế theo Mẫu số 07/ĐK;

d) Tờ trình Uỷ ban nhân dân về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 08/ĐK;

đ) Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 09/ĐK.

2.2. Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất ban hành kèm theo Thông tư này gồm có:

a) Đơn xin chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Mẫu số 10/ĐK;

b) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép theo Mẫu số 11/ĐK; Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép theo Mẫu số 12/ĐK;

c) Đơn xin gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 13/ĐK;

d) Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất đối với trường hợp đổi tên, giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên, thay đổi về quyền, thay đổi về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo Mẫu số 14/ĐK;

đ) Đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 15/ĐK;

e) Đơn xin đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất theo pháp luật đối với trường hợp người thừa kế duy nhất theo Mẫu số 16/ĐK;

g) Đơn xin tách một thửa đất thành nhiều thửa đất hoặc hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất theo Mẫu số 17/ĐK;

h) Thông báo về việc cấp, chỉnh lý, cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 18/ĐK;

i) Trích sao nội dung đã chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính được lập theo Mẫu số 19/ĐK.

3. Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, thu hồi đất

Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, thu hồi đất ban hành kèm theo Thông tư này gồm có:

3.1. Đơn xin giao đất, thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân và giao đất có rừng cho cộng đồng dân cư theo Mẫu số 01/ĐĐ; Đơn xin giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân theo Mẫu số 02/ĐĐ;

3.2. Đơn xin giao đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo Mẫu số 03/ĐĐ; Đơn xin thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo Mẫu số 04/ĐĐ; Đơn xin giao đất, thuê đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế theo Mẫu số 05/ĐĐ;

3.3. Quyết định giao đất của Uỷ ban nhân dân theo Mẫu số 06/ĐĐ; Quyết định cho thuê đất của Uỷ ban nhân dân theo Mẫu số 07/ĐĐ;

3.4. Quyết định giao đất của Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế theo Mẫu số 08/ĐĐ; Quyết định cho thuê đất của Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế theo Mẫu số 09/ĐĐ;

3.5. Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Uỷ ban nhân dân quyết định cho thuê đất và trường hợp thuê đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao theo Mẫu số 10/ĐĐ;

3.6. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 11/ĐĐ;

3.7. Quyết định cho phép gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 12/ĐĐ;

3.8. Quyết định thu hồi đất của Uỷ ban nhân dân theo Mẫu số 13/ĐĐ.

4. Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc cung cấp, báo cáo thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính

4.1. Phiếu yêu cầu thông tin đất đai theo Mẫu số 01/TTĐĐ.

4.2. Hợp đồng cung cấp thông tin đất đai theo Mẫu số 02/TTĐĐ.

4.3. Tổng hợp kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo Mẫu số 03/TTĐĐ.

4.4. Tổng hợp kết quả cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 04/TTĐĐ.

4.5. Tổng hợp kết quả lập hồ sơ địa chính theo Mẫu số 05/TTĐĐ.

4.6. Tổng hợp kết quả thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất theo Mẫu số 06/TTĐĐ.

III. LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

1. Bản đồ địa chính

1.1. Bản đồ địa chính được lập trước khi tổ chức việc đăng ký quyền sử dụng đất và hoàn thành sau khi được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận.

Ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng của thửa đất thể hiện trên bản đồ địa chính được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đất có thay đổi thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường phải chỉnh sửa bản đồ địa chính thống nhất với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.2. Trường hợp lập bản đồ địa chính sau khi đã tổ chức đăng ký quyền sử dụng đất thì ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đất của thửa đất thể hiện trên bản đồ địa chính được xác định như sau:

a) Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xác định theo quyết định giao đất, cho thuê đất;

c) Trường hợp không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

1.3. Đối với đất xây dựng đường giao thông, đất xây dựng hệ thống thuỷ lợi theo tuyến, đất xây dựng các công trình khác theo tuyến, đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín thì phải thể hiện đường ranh giới sử dụng đất trên bản đồ địa chính theo quy định tại điểm 4.2 và điểm 4.4 khoản.4 Mục I của Thông tư này.

Đối với sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thuỷ văn khác theo tuyến thì phải thể hiện trên bản đồ địa chính đường mép nước của mực nước trung bình và đường mép bờ cao nhất.

1.4. Quy định chi tiết việc thể hiện trên bản đồ địa chính đối với thửa đất; đất xây dựng đường giao thông; đất xây dựng hệ thống thuỷ lợi theo tuyến; đất xây dựng các công trình khác theo tuyến; đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối; mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp; mốc giới và đường ranh giới hành lang bảo vệ an toàn công trình; chỉ giới quy hoạch sử dụng đất; điểm toạ độ địa chính; địa danh và các ghi chú thuyết minh thực hiện theo tiêu chuẩn kỹ thuật quy định tại quy phạm thành lập bản đồ địa chính và ký hiệu bản đồ địa chính do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

1.5. Những nơi chưa có điều kiện lập bản đồ địa chính trước khi tổ chức đăng ký quyền sử dụng đất thì được phép sử dụng các loại bản đồ, sơ đồ hiện có hoặc trích đo địa chính thửa đất để thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải có kế hoạch triển khai việc lập bản đồ địa chính sau khi hoàn thành việc đăng ký quyền sử dụng đất.

1.6. Bản đồ địa chính được chỉnh lý khi có thay đổi mã thửa đất, tạo thửa đất mới, thửa đất bị sạt lở tự nhiên làm thay đổi ranh giới thửa, có thay đổi mục đích sử dụng đất; đường giao thông, công trình thuỷ lợi theo tuyến, công trình khác theo tuyến, khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín, sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thuỷ văn khác theo tuyến được tạo lập mới hoặc có thay đổi về ranh giới; có thay đổi về mốc giới và đường địa giới hành chính các cấp, về mốc giới và ranh giới hành lang an toàn công trình, về chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, về địa danh và các ghi chú thuyết minh trên bản đồ;

2. Sổ mục kê đất đai

2.1. Sổ mục kê đất đai được lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn trong quá trình đo vẽ bản đồ địa chính. Thông tin thửa đất ghi trên sổ phải phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có thay đổi nội dung thông tin thửa đất so với hiện trạng khi đo vẽ bản đồ địa chính thì phải được chỉnh sửa cho thống nhất với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Sổ mục kê đất đai dạng bảng gồm 200 trang, được lập chung cho các tờ bản đồ địa chính theo trình tự thời gian lập bản đồ. Kích thước sổ là 297mm x 420mm. Thông tin trên mỗi tờ bản đồ được ghi vào một phần gồm các trang liên tục trong sổ. Khi ghi hết sổ thì lập quyển tiếp theo để ghi cho các tờ bản đồ còn lại và phải bảo đảm nguyên

tắc thông tin của mỗi tờ bản đồ được ghi trọn trong một quyển. Đối với mỗi phần, các trang đầu được sử dụng để ghi thông tin về thửa đất theo số thứ tự thửa, tiếp theo để cách số lượng trang bằng một phần ba (1/3) số trang đã vào sổ cho tờ bản đồ đó rồi ghi thông tin về các công trình theo tuyến, các đối tượng thủy văn theo tuyến, các khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín trên tờ bản đồ.

2.3. Trường hợp trích đo địa chính thửa đất hoặc sử dụng sơ đồ, bản đồ không phải là bản đồ địa chính thì lập riêng sổ mục kê đất đai để ghi thông tin về thửa đất theo tờ trích đo địa chính, sơ đồ, bản đồ đó; thứ tự ghi vào sổ theo thứ tự số hiệu của tờ trích đo, số hiệu tờ bản đồ, sơ đồ; số hiệu của tờ trích đo được ghi vào cột "Số thứ tự thửa đất", ghi số "00" vào cột "Số thứ tự tờ bản đồ", ghi "Trích đo địa chính" vào cột "Ghi chú". Nội dung thông tin về thửa đất và thông tin về các công trình theo tuyến và các đối tượng thủy văn theo tuyến được ghi như quy định đối với bản đồ địa chính.

2.4. Việc lập, chỉnh lý sổ mục kê đất đai từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành được quy định như sau:

a) Trường hợp sổ mục kê đất đai đã lập theo bản đồ địa chính trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng để chỉnh lý biến động về sử dụng đất đối với những thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp đã lập sổ mục kê đất đai theo bản đồ địa chính nhưng chưa thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lập lại sổ mục kê đất đai theo quy định tại Thông tư này.

c) Đối với những nơi đã lập sổ mục kê đất đai mà chưa có bản đồ địa chính thì khi đo vẽ bản đồ địa chính phải lập lại sổ mục kê đất đai.

2.5. Yêu cầu đối với thông tin ghi trong sổ mục kê đất đai dạng bảng như sau:

a) Số thứ tự thửa đất được đánh số theo nguyên tắc quy định tại điểm 3.4 khoản 3 Mục I của Thông tư này và ghi vào sổ theo thứ tự tăng dần từ thửa số 1 đến thửa cuối cùng trên tờ bản đồ địa chính.

Các đối tượng có chiếm đất nhưng không tạo thửa đất được ghi theo từng loại đối tượng với thứ tự tăng dần từ đối tượng thứ nhất đến đối tượng cuối cùng trên tờ bản đồ địa chính, cụ thể như sau:

- Đường giao thông: D1, D2, D3,...;

- Hệ thống thủy lợi dẫn nước phục vụ cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước theo tuyến: T1, T2, T3,.....;

- Các công trình khác theo tuyến: K1, K2, K3,...;

- Sông, ngòi, kênh, rạch, suối: S1, S2, S3,...;

- Khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín trên tờ bản đồ: C1, C2, C3,...;

Trong quá trình sử dụng đất, các thửa đất mới, đường giao thông mới, hệ thống thuỷ lợi, công trình khác theo tuyến mới được hình thành được ghi số thứ tự tiếp theo vào các dòng kế tiếp trên trang sổ của tờ bản đồ địa chính đó.

b) Tên người sử dụng đất, người được giao đất để quản lý được ghi theo họ và tên đối với cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, chủ hộ gia đình sử dụng đất; ghi tên tổ chức sử dụng đất hoặc được giao đất để quản lý theo quyết định thành lập, giấy phép đầu tư, giấy phép kinh doanh, điều ước quốc tế hoặc thoả thuận ngoại giao; ghi tên Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất được giao để sử dụng, đất được giao để quản lý; ghi tên thường gọi của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất; ghi tên nhà chung cư đối với đất xây dựng nhà chung cư; bỏ trống đối với đất chưa giao, chưa cho thuê; trường hợp đất sử dụng chung thì ghi tên tất cả mọi người sử dụng đất, trừ trường hợp nhà chung cư.

Ghi tên tổ chức được giao để quản lý đối với đường giao thông, tên công trình thuỷ lợi theo tuyến, tên các công trình khác theo tuyến, tên sông, ngòi, kênh, rạch, suối, tên khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới khép kín đối với các đối tượng chiếm đất nhưng không hình thành thửa đất (tên các đối tượng được ghi vào mục ghi chú).

c) Loại đối tượng sử dụng, quản lý đất được ghi bằng mã (ký hiệu) gồm: "GDC" là hộ gia đình, cá nhân, "UBS" là Uỷ ban nhân dân cấp xã, "TKT" là tổ chức kinh tế trong nước, "TKH" là tổ chức khác trong nước (bao gồm cả cơ sở tôn giáo), "TLD" là doanh nghiệp liên doanh với nước ngoài, "TVN" là doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài, "TNG" là tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; "TVD" là doanh nghiệp của người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, "CDS" là cộng đồng dân cư; loại đối tượng được Nhà nước giao đất để quản lý được ghi bằng ký hiệu gồm: "UBQ" là Uỷ ban nhân dân cấp xã, "TPQ" là Tổ chức phát triển quỹ đất, "TKQ" là tổ chức khác, "CDQ" là cộng đồng dân cư.

d) Diện tích được ghi theo diện tích thửa đất bao gồm cả phần sử dụng chung và sử dụng riêng. Đối với thửa đất có vườn, ao gắn với đất ở trong khu dân cư mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích toàn bộ thửa đất thì phải ghi riêng diện tích đất ở được công nhận.

Đối với đường giao thông, hệ thống thuỷ lợi theo tuyến, các công trình khác theo tuyến, khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới thửa khép kín, sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thuỷ văn khác theo tuyến thì ghi diện tích của phần đối tượng trên tờ bản đồ.

đ) Mục đích sử dụng đất được ghi theo mã quy định tại tiết c điểm 3.7 khoản 3 Mục I của Thông tư này.

Trường hợp thửa đất có mục đích sử dụng chính được kết hợp với các mục đích phụ khác thì ghi vào sổ mục kê đất đai mục đích sử dụng chính và ghi chú về một số mục đích sử dụng phụ có ý nghĩa kinh tế, xã hội. Đối với thửa đất có vườn, ao gắn với nhà ở trong khu dân cư mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích toàn thửa đất thì ghi cả mục đích sử dụng là đất ở và mục đích sử dụng của phần còn lại thuộc nhóm đất nông nghiệp phù hợp với hiện trạng.

e) Sổ mục kê đất đai được chỉnh lý theo những biến động về sử dụng đất. Khi ranh giới thửa đất không bị thay đổi mà có thay đổi về số thứ tự, diện tích, mục đích sử dụng đất thì các thay đổi đó được chỉnh lý vào phần ghi chú của thửa đất. Khi thửa

đất có thay đổi ranh giới, tách thửa, hợp thửa thì thửa đất cũ bị xoá bỏ và bổ sung thửa đất mới vào trang sổ của tờ bản đồ đó.

Trường hợp các đối tượng chiếm đất mà không hình thành thửa đất như đường giao thông, hệ thống thuỷ lợi, các công trình khác theo tuyến, đối tượng thuỷ văn, khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới khép kín có thay đổi về tên gọi, diện tích thì cũng được chỉnh lý như đối với thửa đất.

2.6. Cách ghi cụ thể vào sổ mục kê đất đai được hướng dẫn chi tiết tại các trang đầu của mỗi quyển sổ.

3. Sổ địa chính

3.1. Sổ lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn để ghi thông tin về người sử dụng đất và thông tin về sử dụng đất của người đó đối với thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2. Sổ địa chính gồm 200 trang, có kích thước là 297mm x 420mm.

3.3. Người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc trường hợp mua nhà ở gắn với đất ở, tổ chức và cá nhân nước ngoài ghi vào quyển số A-1; hộ gia đình, cá nhân không có hộ khẩu thường trú tại địa phương và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với đất ở ghi vào quyển số B-1; người mua căn hộ trong nhà chung cư ghi vào quyển số C-1; người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại địa phương và cộng đồng dân cư ở địa phương ghi vào các quyển số D-1, Đ-1, E-1 trở đi, trong đó mỗi điểm dân cư hoặc cụm điểm dân cư được ghi vào một quyển riêng. Khi ghi hết các trang của sổ thì lập quyển mới tiếp theo và đánh số theo thứ tự là A-2, B-2, C-2, D-2, Đ-2, E-2, v.v.

Thứ tự ghi vào sổ địa chính theo thứ tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.4. Mỗi trang sổ để đăng ký cho một người sử dụng đất gồm tất cả các thửa đất thuộc quyền sử dụng của người đó; người sử dụng nhiều thửa đất ghi vào một trang không hết thì ghi vào nhiều trang; cuối trang ghi số trang tiếp theo của người đó, đầu trang tiếp theo của người đó ghi số trang trước của người đó; trường hợp trang tiếp theo ở quyển khác thì ghi thêm số hiệu quyển sau số trang.

3.5. Nội dung thông tin về người sử dụng đất và thửa đất trên sổ địa chính được ghi theo nội dung thông tin đã ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Đối với thửa đất sử dụng chung (trừ nhà chung cư) thì ghi vào trang của từng người sử dụng đất và ghi diện tích vào cột 6 (sử dụng chung) mục II của trang sổ.

3.6. Việc lập, chỉnh lý sổ địa chính từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành được quy định như sau:

a) Đối với những nơi đã lập sổ địa chính trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng, trường hợp đăng ký biến động về sử dụng đất mà không tạo thửa đất mới thì thực hiện chỉnh lý biến động vào sổ địa chính đó theo hướng dẫn tại các trang đầu của mỗi quyển sổ;

b) Sổ địa chính theo quy định của Thông tư này được lập mới đối với trường hợp đăng ký quyền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và trường hợp đăng ký biến động về sử dụng đất mà tạo thửa đất mới.

3.7. Yêu cầu đối với thông tin ghi trong sổ địa chính như sau:

a) Thông tin về người sử dụng đất được ghi theo họ, tên, năm sinh, số chứng minh nhân dân, ngày và nơi cấp chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú đối với cá nhân; ghi họ, tên, năm sinh, số hộ chiếu, ngày và nơi cấp hộ chiếu, quốc tịch, địa chỉ tạm trú đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; ghi họ, tên, năm sinh của chủ hộ gia đình, số sổ hộ khẩu, ngày cấp sổ hộ khẩu, địa chỉ nơi đăng ký thường trú đối với hộ gia đình; ghi tên tổ chức, năm thành lập, số và ngày của quyết định thành lập hoặc số và ngày của giấy đăng ký kinh doanh hoặc số và ngày của giấy phép đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, ghi tên của tổ chức có chức năng ngoại giao phù hợp với điều ước quốc tế hoặc thoả thuận ngoại giao, địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức; ghi tên, địa chỉ theo đơn vị hành chính đối với cơ sở tôn giáo; ghi tên, địa chỉ theo đơn vị hành chính đối với cộng đồng dân cư;

b) Thông tin về thửa đất được ghi như sau:

- Ngày, tháng, năm đăng ký thửa đất vào sổ địa chính;

- Mã thửa đất gồm số thứ tự thửa đất và số thứ tự tờ bản đồ;

- Diện tích sử dụng gồm diện tích sử dụng riêng và diện tích sử dụng chung; đối với thửa đất có vườn, ao gắn với nhà ở trong khu dân cư mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích toàn bộ thửa đất thì ghi diện tích toàn bộ thửa đất và diện tích theo từng mục đích sử dụng;

- Mục đích sử dụng ghi theo quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; ghi mục dích sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất đối với trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho người đang sử dụng đất.

Một thửa đất được sử dụng vào mục đích chính và kết hợp với nhiều mục đích phụ khác phù hợp với pháp luật thì ghi mục đích chính và một số mục đích phụ có ý nghĩa kinh tế, xã hội. Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn với nhà ở trong khu dân cư mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích toàn bộ thửa đất thì mục đích sử dụng chính của thửa đất là đất ở tại đô thị hoặc đất ở tại nông thôn, mục đích sử dụng phụ là mục đích sử dụng của phần diện tích còn lại thuộc nhóm đất nông nghiệp phù hợp với hiện trạng sử dụng.

Mục đích sử dụng đất được ghi bằng hệ thống ký hiệu quy định tại tiết b điểm 3.7 khoản 3 Mục I của Thông tư này;

- Thời hạn sử dụng được ghi theo quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; ghi thời hạn theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho người đang sử dụng đất;

- Nguồn gốc sử dụng được ghi theo quy định tại điểm 3.8 khoản 3 Mục I của Thông tư này;

- Số phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi theo số trên bìa của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; số vào sổ của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi theo số thứ tự vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Ghi chú về thửa đất và sử dụng đất được ghi theo các nội dung sau:

+ Các mục đích sử dụng phụ có ý nghĩa kinh tế, xã hội của thửa đất,

+ Nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất được ghi nợ hoặc được chậm nộp,

+ Chưa có bản đồ địa chính được lập theo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật, diện tích thửa đất chưa chính xác,

+ Giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định,

+ Tài sản gắn liền với đất gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, cây lâu năm, rừng cây và diện tích chiếm đất.

Đối với nhà chung cư thì ghi thêm số tầng và số căn hộ;

- Hạn chế về quyền sử dụng đất đối với một phần hoặc cả thửa đất được ghi theo các nội dung sau:

+ Thuộc khu vực quy hoạch sử dụng đất mà phải thu hồi đất nhưng chưa có quyết định thu hồi,

+ Thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình,

+ Hạn chế về diện tích xây dựng theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Chỉnh lý biến động về sử dụng đất được ghi theo các nội dung sau:

+ Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; xoá đăng ký thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất,

+ Người sử dụng đất nhận quyền từ chia tách quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình hoặc của nhóm người sử dụng chung thửa đất theo thoả thuận phù hợp với pháp luật hoặc theo quy định của pháp luật đối với trường hợp tách hộ gia đình, thoả thuận của hộ gia đình, thoả thuận của nhóm người sử dụng chung thửa đất; do chia tách, sáp nhập tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản khác phù hợp pháp luật đối với tổ chức kinh tế; theo thỏa thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền; theo bản án, quyết định của toà án nhân dân; quyết định của cơ quan thi hành án; theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật,

+ Nhà nước thu hồi đất, trưng dụng đất,

+ Thửa đất bị sạt lở tự nhiên,

+ Tách thửa hoặc hợp thửa do yêu cầu quản lý hoặc nhu cầu của người sử dụng đất,

+ Người sử dụng đất được đổi tên, xin cấp lại giấy chứng nhận do bị mất, xin cấp đổi giấy chứng nhận do bị hư, hỏng,

+ Thửa đất có thay đổi mã, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang giao đất có thu tiền,

+ Có thay đổi giá đất đối với thửa đất,

+ Có sai sót, nhầm lẫn về nội dung thông tin ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.8. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn cần lập trang mục lục cho mỗi quyển sổ địa chính để tiện tra cứu về người sử dụng đất.

3.9. Cách ghi cụ thể trong sổ địa chính được hướng dẫn chi tiết tại các trang đầu của mỗi quyển sổ.

4. Sổ theo dõi biến động đất đai

4.1. Sổ theo dõi biến động đất đai được lập để theo dõi tình hình đăng ký biến động về sử dụng đất và làm cơ sở để thực hiện thống kê diện tích đất đai hàng năm.

4.2. Sổ theo dõi biến động đất đai được lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn lập, quản lý. Mỗi quyển sổ gồm 200 trang, có kích thước là 297mm x 420mm.

4.3. Việc ghi vào sổ thực hiện đối với tất cả các trường hợp đăng ký biến động về sử dụng đất đã được chỉnh lý trên sổ địa chính.

4.4. Ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai theo thứ tự thời gian thực hiện việc đăng ký biến động về sử dụng đất.

4.5. Sổ theo dõi biến động đất đai đã lập trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục lưu giữ phục vụ tra cứu thông tin. Những biến động về sử dụng đất đăng ký sau ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì được ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai lập theo quy định tại Thông tư này.

4.6. Yêu cầu đối với thông tin ghi trong sổ theo dõi biến động đất đai như sau:

a) Họ, tên và địa chỉ của người đăng ký biến động về sử dụng đất;

b) Thời điểm đăng ký biến động ghi chính xác đến phút;

c) Mã thửa của thửa đất có biến động hoặc mã thửa của thửa đất mới được tạo thành;

d) Nội dung biến động ghi các trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, thế

chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất chuyển quyền (hoặc nhận quyền) từ quyền sử dụng chung của hộ gia đình hoặc của nhóm người sử dụng chung thửa đất khi có thay đổi về quyền sử dụng chung theo thoả thuận phù hợp với pháp luật hoặc theo quy định của pháp luật đối với trường hợp tách hộ gia đình, thoả thuận của hộ gia đình, thoả thuận của nhóm người sử dụng chung thửa đất, theo bản án, quyết định của toà án, quyết định của cơ quan thi hành án, theo thỏa thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, do chia tách, sáp nhập tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản khác phù hợp với pháp luật đối với tổ chức kinh tế, theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận, theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền, theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; người sử dụng đất có nhu cầu hoặc cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có yêu cầu tách thửa, hợp thửa đất; Nhà nước thu hồi đất hoặc trưng dụng đất; thửa đất sạt lở tự nhiên; người sử dụng đất đổi tên; người sử dụng đất xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất có thay đổi mục dích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang giao đất có thu tiền.

4.7. Cách ghi cụ thể vào sổ đăng ký biến động đất đai được hướng dẫn chi tiết tại các trang đầu của mỗi quyển sổ.

5. Trách nhiệm lập và nghiệm thu hồ sơ địa chính

5.1. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tổ chức việc lập hồ sơ địa chính.

5.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm triển khai việc lập hồ sơ địa chính gốc và làm hai (02) bản sao từ bản gốc để gửi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và Uỷ ban nhân dân cấp xã.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được phép thuê dịch vụ tư vấn trong việc đo đạc địa chính, chỉnh lý tư liệu đo đạc và bản đồ, lập bản đồ địa chính, lập sổ mục kê đất đai; phải trực tiếp thực hiện việc lập sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai và chỉnh lý hồ sơ địa chính.

Trường hợp chưa lập bản đồ địa chính mà đang có các loại bản đồ, sơ đồ khác thì Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, quyết định việc sử dụng hoặc chỉnh lý trước khi đưa vào sử dụng để lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5.3. Hồ sơ địa chính phải được nghiệm thu, xác nhận trước khi đưa vào quản lý, sử dụng theo quy định sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm nghiệm thu, xác nhận bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ địa chính sau khi lập xong để đưa vào sử dụng;

b) Trường hợp phải trích đo địa chính thửa đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra chất lượng trước khi sử dụng;

c) Nội dung kiểm tra, nghiệm thu thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

IV. CHỈNH LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

1. Trách nhiệm chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính

1.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc.

1.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính.

2. Căn cứ để chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính

2.1. Việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc được thực hiện dựa trên các căn cứ sau:

a) Hồ sơ đăng ký biến động về sử dụng đất lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Thông báo của Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với biến động về sử dụng đất theo Mẫu số 18/ĐK;

2.2. Việc chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính được thực hiện căn cứ vào nội dung Bản trích sao nội dung hồ sơ địa chính đã chỉnh lý, cập nhật theo Mẫu số 19/ĐK do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến.

3. Chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp không tạo thửa đất mới

3.1. Việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào những mục có nội dung thay đổi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ghi nội dung thay đổi vào các mục tương ứng trong sổ địa chính, sổ mục kê đất đai và ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai; trường hợp thửa đất bị sạt lở tự nhiên thì phải chỉnh sửa lại ranh giới thửa đất trên bản đồ địa chính;

b) Đối với trường hợp cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cấp để ghi vào sổ địa chính số phát hành và số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2. Việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp được thực hiện như sau:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp Văn phòng chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) lập Thông báo thể hiện đầy đủ nội dung đã chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mẫu số 18/ĐK ban hành kèm theo Thông tư này và gửi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào Thông báo theo Mẫu số 18/ĐK do Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi tới để ghi nội dung thay đổi vào các mục tương ứng trong sổ địa chính, sổ mục kê đất đai và ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai; trường hợp thửa đất bị sạt lở tự nhiên thì phải chỉnh sửa lại ranh giới thửa đất trên bản đồ địa chính; trường hợp cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi vào sổ địa chính số phát hành và số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp có tạo thửa đất mới từ đất chưa sử dụng hoặc từ đất đã thu hồi

4.1. Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới thuộc thẩm quyền của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì căn cứ vào bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính của khu vực tạo thửa đất mới và các thửa đất có liên quan, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

a) Bổ sung ranh giới, mã, mục đích sử dụng, diện tích của thửa đất mới trên bản đồ địa chính;

b) Bổ sung thửa đất mới vào sổ mục kê đất đai;

c) Nếu người sử dụng đất chưa có tên trong sổ địa chính thì lập trang mới trong sổ địa chính cho người đó. Nếu người sử dụng đất đã có tên trong sổ địa chính thì ghi bổ sung thông tin về thửa đất mới vào trang sổ địa chính của người đó;

d) Ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai.

4.2. Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp thì việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc được thực hiện như sau:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi Thông báo kèm theo bản sao của bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính hoặc bản sao trích đo địa chính của khu vực tạo thửa đất mới và các thửa đất có liên quan cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào các tài liệu quy định tại tiết a điểm này thực hiện các công việc quy định tại điểm 4.1 khoản này.

5. Chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp có tạo thửa đất mới do tách thửa hoặc hợp thửa

5.1. Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới thuộc thẩm quyền của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính các thửa đất có thay đổi (trên trích lục hoặc trích đo phải thể hiện đường ranh giới của các thửa đất cũ, thể hiện cụ thể kích thước các cạnh và toạ độ các đỉnh của thửa đất mới lập), bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thửa đất cũ và bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các thửa đất mới, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

a) Thể hiện đường ranh giới, mã, mục đích sử dụng, diện tích của các thửa đất mới và đánh dấu đường ranh giới của các thửa đất cũ bị loại bỏ;

b) Bổ sung thửa đất mới vào sổ mục kê đất đai; gạch bỏ các thửa đất cũ bị loại bỏ;

c) Gạch bỏ thông tin về các thửa đất cũ đã bị loại bỏ trong sổ địa chính. Lập trang mới trong sổ địa chính cho người sử dụng thửa đất mới nếu người đó chưa có tên trong sổ địa chính; ghi bổ sung thông tin về thửa đất mới vào trang sổ địa chính của người sử dụng thửa đất mới nếu người đó đã có tên trong sổ địa chính;

d) Ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai.

5.2. Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới thuộc thẩm quyền của Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc được thực hiện như sau:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi Thông báo kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc bản sao trích đo địa chính các thửa đất có thay đổi (trên trích lục bản đồ địa chính hoặc bản sao trích đo địa chính phải thể hiện đường ranh giới của các thửa đất cũ bị loại bỏ, thể hiện cụ thể kích thước các cạnh và toạ độ các đỉnh của thửa đất mới lập), bản sao của bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thửa đất cũ và bản sao của bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các thửa đất mới cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào các tài liệu quy định tại tiết a điểm này thực hiện các công việc quy định tại điểm 5.1 khoản này.

6. Chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp thu hồi đất

6.1. Trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính các thửa đất bị thu hồi, bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các thửa đất bị thu hồi, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

a) Đánh dấu đường ranh giới của các thửa đất bị thu hồi trên bản đồ địa chính;

b) Gạch bỏ thông tin về các thửa đất bị thu hồi và sơ đồ các thửa đất bị thu hồi trong sổ mục kê đất đai đối với trường hợp đất đó được giao cho người sử dụng mới; ghi

chú vào vị trí của các thửa đất bị thu hồi trong sổ mục kê đất đai đối với trường hợp đất đó giao cho tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Uỷ ban nhân dân xã quản lý;

c) Gạch bỏ thông tin về các thửa đất cũ bị thu hồi trong sổ địa chính;

d) Ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai.

6.2. Trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc được thực hiện như sau:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi Thông báo kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc bản sao trích đo địa chính các thửa đất bị thu hồi, bản sao của bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với các thửa đất bị thu hồi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào các tài liệu quy định tại tiết a điểm này thực hiện các công việc quy định tại điểm 6.1 khoản này.

6.3. Trường hợp thu hồi một phần diện tích thửa đất thì thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính theo quy định tại khoản 5 Mục này sau khi làm thủ tục tách thửa.

7. Chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc đối với trường hợp xây dựng đường giao thông, hệ thống thuỷ lợi theo tuyến, các công trình khác theo tuyến

7.1. Bổ sung ranh giới đường giao thông, hệ thống thuỷ lợi, các công trình khác theo tuyến trên bản đồ địa chính.

7.2. Ghi tên công trình và diện tích sử dụng đất vào sổ mục kê đất đai.

7.3. Ghi vào sổ theo dõi biến động đất đai.

8. Việc chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính

8.1. Sau khi chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi Bản trích sao thể hiện đầy đủ nội dung hồ sơ địa chính đã chỉnh lý, cập nhật cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn (Bản trích sao nội dung hồ sơ địa chính đã chỉnh lý, cập nhật được lập theo Mẫu số 19/ĐK ban hành kèm theo Thông tư này).

8.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thực hiện chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính đang quản lý theo đúng Bản trích sao nội dung hồ sơ địa chính đã chỉnh lý, cập nhật do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến.

9. Kiểm tra việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính

Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm kiểm tra việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính theo quy định sau:

9.1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc thực hiện.

9.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra việc chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện.

9.3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra việc chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính do cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thực hiện.

9.4. Việc kiểm tra được thực hiện định kỳ hàng năm, trong trường hợp cần thiết thì thực hiện kiểm tra đột xuất.

10. Biên tập lại bản đồ địa chính

Bản đồ địa chính phải biên tập lại khi có trên 40% tổng số thửa đất trên tờ bản đồ đã được chỉnh lý.

11. Thời hạn thực hiện chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính

11.1. Sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mới hoặc chỉnh lý, Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp Văn phòng chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có trách nhiệm gửi Thông báo theo quy định tại các khoản 3, 4, 5 và 6 Mục này theo thời hạn quy định tại Chương XI của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

11.2. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chỉnh lý theo thẩm quyền, nhận được hồ sơ biến động về sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến, nhận được Thông báo do Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi đến, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc và gửi Bản trích sao hồ sơ địa chính gốc đã chỉnh lý, cập nhật cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

11.3. Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Bản trích sao hồ sơ địa chính gốc đã chỉnh lý, cập nhật do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính.

12. Chỉnh lý hồ sơ địa chính do thành lập đơn vị hành chính mới hoặc điều chỉnh địa giới hành chính các cấp

12.1. Trường hợp thành lập đơn vị hành chính mới thì việc chỉnh lý hồ sơ địa chính được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thành lập đơn vị hành chính mới đối với cấp tỉnh, cấp huyện mà đơn vị hành chính cấp xã không thay đổi thì chỉnh sửa tên và mã đơn vị hành chính trong hồ sơ địa chính gốc và bản sao hồ sơ địa chính;

b) Trường hợp thành lập đơn vị hành chính mới đối với cấp xã thì lập lại hồ sơ địa chính mới cho đơn vị hành chính đó.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được tiếp tục sử dụng và được chỉnh lý khi thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất;

12.2. Trường hợp có điều chỉnh địa giới hành chính các cấp thì chỉnh lý hồ sơ địa chính như sau:

a) Trường hợp điều chỉnh địa giới hành chính của cấp tỉnh hoặc cấp huyện mà địa giới hành chính cấp xã không thay đổi thì chỉnh sửa tên và mã đơn vị hành chính trong hồ sơ địa chính gốc và bản sao hồ sơ địa chính;

b) Trường hợp điều chỉnh địa giới hành chính của cấp xã thì gạch bỏ các thửa đất đã chuyển sang đơn vị hành chính khác trong hồ sơ địa chính gốc và bản sao hồ sơ địa chính của xã nơi có đất trước khi điều chỉnh địa giới hành chính và bổ sung thông tin về các thửa đất đã chuyển đến vào hồ sơ địa chính gốc và bản sao hồ sơ địa chính của xã nơi có đất sau khi điều chỉnh địa giới hành chính.

13. Chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với trường hợp lập mới bản đồ địa chính

13.1. Lập mới sổ mục kê đất đai trong quá trình lập mới bản đồ địa chính;

13.2. Chỉnh lý sổ địa chính theo mã, diện tích của thửa đất phù hợp với bản đồ địa chính lập mới;

13.3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được tiếp tục sử dụng và được chỉnh lý khi thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất.

13.4. Đối với những địa phương có điều kiện thì khuyến khích việc lập lại sổ địa chính và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi lập mới bản đồ địa chính.

14. Chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với trường hợp thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo chủ trương "dồn điền đổi thửa"

Chỉnh lý hồ sơ địa chính khi triển khai việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn toàn xã, phường, thị trấn theo chủ trương "dồn điền đổi thửa" được thực hiện theo quy định sau đây:

14.1. Nơi đã có bản đồ địa chính thì chỉnh lý bản đồ địa chính; nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc nội dung bị thay đổi vượt quá 40% nội dung của bản đồ địa chính thì lập mới bản đồ địa chính;

14.2. Lập mới sổ mục kê đất đai trong quá trình chỉnh lý hoặc lập mới bản đồ địa chính;

14.3. Lập mới sổ địa chính;

14.4. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thửa đất được hình thành trong quá trình chuyển đổi quyền sử dụng đất.

V. QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

1. Trách nhiệm quản lý hồ sơ địa chính

1.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ địa chính gốc và các tài liệu có liên quan sau đây:

a) Bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin đăng ký biến động về sử dụng đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (trừ trường hợp mua nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở), tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài đã thu hồi trong các trường hợp thu hồi đất, tách thửa hoặc hợp thửa đất, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Thông báo về nội dung đã chỉnh lý hoặc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ kèm theo Thống báo đó do Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi đến để chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gốc.

1.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm quản lý bản sao hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan sau đây:

a) Bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin đăng ký biến động về sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở, cộng đồng dân cư;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở, cộng đồng dân cư đã thu hồi trong các trường hợp thu hồi đất, tách thửa hoặc hợp thửa đất, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Bản trích sao hồ sơ địa chính đã được chỉnh lý, cập nhật và các giấy tờ kèm theo do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến để chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính.

1.3. Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm quản lý bản sao hồ sơ địa chính; Bản trích sao hồ sơ địa chính đã được chỉnh lý, cập nhật và các giấy tờ kèm theo do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến để chỉnh lý, cập nhật bản sao hồ sơ địa chính.

2. Phân loại, sắp xếp hồ sơ địa chính

2.1. Hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan đến hồ sơ địa chính được phân loại để quản lý như sau:

a) Bản đồ địa chính;

b) Sổ địa chính;

c) Sổ mục kê đất đai;

d) Sổ theo dõi biến động đất đai;

đ) Thông báo về nội dung đã chỉnh lý hoặc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ kèm theo, Bản trích sao hồ sơ địa chính đã được chỉnh lý, cập nhật và các giấy tờ kèm theo;

e) Các giấy tờ có liên quan đến việc đăng ký quyền sử dụng đất, bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thu hồi đối với từng thửa đất;

g) Các tài liệu khác.

2.2. Các loại tài liệu quy định tại điểm 2.1 khoản này do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quản lý được sắp xếp theo từng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn. Trong đó các giấy tờ nói tại tiết đ điểm 2.1 khoản này được sắp xếp theo thứ tự thời gian; các giấy tờ nói tại tiết e điểm 2.1 khoản này được sắp xếp theo mã thửa đất.

3. Bảo quản hồ sơ địa chính

3.1. Việc bảo quản hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan đến hồ sơ địa chính được thực hiện theo quy định của pháp luật về lưu trữ quốc gia.

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm bảo đảm các điều kiện cho việc bảo quản hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan đến hồ sơ địa chính.

3.3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm thực hiện việc bảo quản hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan đến hồ sơ địa chính theo đúng quy định của pháp luật về lưu trữ quốc gia.

4. Thời hạn bảo quản hồ sơ địa chính

Thời hạn bảo quản hồ sơ địa chính và tài liệu có liên quan đến hồ sơ địa chính được quy định như sau:

4.1. Bảo quản vĩnh viễn đối với bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai, bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ xin đăng ký biến động về sử dụng đất.

4.2. Bảo quản trong thời hạn 5 năm đối với giấy tờ thông báo công khai các trường hợp đủ điều kiện, trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thông báo về nội dung đã chỉnh lý hoặc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ kèm theo; Bản trích sao hồ sơ địa chính đã được chỉnh lý, cập nhật và các giấy tờ kèm theo.

5. Tổng hợp báo cáo tình hình lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

5.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, cập nhật thường xuyên để báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả lập, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính và kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5.2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường theo định kỳ sáu (06) tháng một lần (cho sáu tháng đầu năm và sáu tháng cuối năm hàng năm) về kết quả lập, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính và kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở địa phương; báo cáo sáu (6) tháng đầu năm được gửi vào ngày 15 tháng 7 năm đó, báo cáo sáu (6) tháng cuối năm được gửi vào ngày 15 tháng 01 năm sau; nội dung báo cáo thực hiện theo Mẫu số 03/TTĐĐ, Mẫu số 04/TTĐĐ, Mẫu số 05/TTĐĐ và Mẫu số 06/TTĐĐ ban hành kèm theo Thông tư này.

VI. LẬP VÀ CHỈNH LÝ, QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH DẠNG SỐ

1. Hồ sơ địa chính dạng số

1.1. Hồ sơ địa chính dạng số là hệ thống thông tin được lập trên máy tính chứa toàn bộ thông tin về nội dung bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai quy định tại Thông tư này (sau đây gọi là hệ thống thông tin đất đai).

1.2. Hệ thống thông tin đất đai phải bảo đảm các điều kiện tối thiểu sau:

a) Chỉnh lý, cập nhật được nội dung thông tin của bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ đăng ký biến động đất đai theo quy định của Thông tư này trong hệ thống thông tin đất đai;

b) Từ hệ thống thông tin đất đai trên máy vi tính in ra được bản đồ địa chính theo tiêu chuẩn kỹ thuật do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định; sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai theo mẫu quy định tại Thông tư này; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính, trích sao hồ sơ địa chính của thửa đất hoặc một nhóm thửa đất liền kề nhau; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định;

c) Tìm được thông tin về thửa đất khi biết thông tin về người sử dụng đất, tìm được thông tin về người sử dụng đất khi biết thông tin về thửa đất; tìm được thông tin về thửa đất và thông tin về người sử dụng đất trong khu vực dữ liệu về sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ theo dõi biến động đất đai khi biết vị trí thửa đất trên bản đồ địa chính, tìm được vị trí thửa đất trên bản đồ địa chính khi biết thông tin về thửa đất, người sử dụng đất trong khu vực dữ liệu về sổ mục kê đất đai, sổ địa chính, sổ đăng ký biến động đất đai;

d) Tìm được các thửa đất, người sử dụng đất theo các tiêu chí hoặc nhóm các tiêu chí về tên, địa chỉ của người sử dụng đất, thể loại người sử dụng đất; vị trí, kích thước,

hình thể, mã, diện tích, hình thức sử dụng, mục đích sử dụng, nguồn gốc sử dụng, thời hạn sử dụng của thửa đất; giá đất, tài sản gắn liền với đất, những hạn chế về quyền của người sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; những biến động về sử dụng đất của thửa đất; số phát hành, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

đ) Dữ liệu trong hệ thống thông tin đất đai được lập theo đúng chuẩn dữ liệu đất đai do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định.

1.3. Nhà nước khuyến khích các địa phương chủ động đầu tư để chuyển hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy sang hệ thống hồ sơ địa chính dạng số theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trách nhiệm lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính dạng số

Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm thực hiện việc lập, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính dạng số; cung cấp hồ sơ địa chính dạng số thay thế bản sao hồ sơ địa chính trên giấy cho Phòng Tài nguyên và Môi trường, Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn để thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai của địa phương.

3. Điều kiện lập hồ sơ địa chính dạng số thay thế cho hồ sơ địa chính trên giấy

Việc lập, cung cấp hồ sơ địa chính dạng số thay thế cho hồ sơ địa chính trên giấy chỉ thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

3.1. Có đủ máy vi tính (phần cứng và phần mềm), các thiết bị ngoại vi cần thiết đáp ứng yêu cầu lập, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai;

3.2. Có cán bộ chuyên môn đủ năng lực để sử dụng thành thạo máy vi tính và phần mềm về hệ thống thông tin đất đai.

4. Nội dung việc lập, quản lý và khai thác hệ thống thông tin đất đai

4.1. Lập cơ sở dữ liệu đất đai từ hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy gồm cơ sở dữ liệu bản đồ địa chính và cơ sở dữ liệu các thuộc tính của thửa đất, người sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được kết nối với nhau bằng thông tin mã thửa đất;

4.2. Tổ chức việc quản lý cơ sở dữ liệu bằng phần mềm quản trị cơ sở dữ liệu được lựa chọn phù hợp với chức năng quản lý hệ thống thông tin đất đai;

4.3. Lựa chọn các phần mềm ứng dụng phù hợp để xử lý, tìm kiếm, thống kê, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, người sử dụng đất trong cơ sở dữ liệu đất đai để phục vụ nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai và cung cấp thông tin đất đai theo yêu cầu của quản lý đất đai và nhu cầu thông tin của cộng đồng;

4.4. Tổ chức kết nối hệ thống thông tin đất đai của địa phương vào mạng thông tin quản lý hành chính của địa phương, vào mạng thông tin đất đai quốc gia và kết nối với các mạng thông tin chuyên ngành có liên quan như mạng thông tin về đầu tư, mạng thông tin về giá đất, mạng thông tin về tài sản gắn liền với đất, mạng thông tin về thuế, mạng thông tin về ngân hàng, v.v..

5. Yêu cầu đối với phần mềm quản trị cơ sở dữ liệu đất đai

5.1. Bảo đảm nhập liệu, quản lý, cập nhật được đầy đủ nội dung thông tin đất đai theo quy định tại Thông tư này;

5.2. Bảo đảm yêu cầu bảo mật thông tin trong việc cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai trên nguyên tắc chỉ được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và chỉ do người được phân công thực hiện; bảo đảm việc phân cấp chặt chẽ đối với quyền truy nhập thông tin trong cơ sở dữ liệu;

5.3. Bảo đảm yêu cầu về an toàn dữ liệu;

5.4. Thể hiện thông tin đất đai theo hiện trạng và lưu giữ được thông tin biến động về sử dụng đất trong lịch sử;

5.5. Thuận tiện, nhanh chóng cho việc khai thác các thông tin đất đai dưới các hình thức tra cứu trên mạng; trích lục bản đồ địa chính đối với từng thửa đất; trích sao sổ địa chính, sổ mục kê đất đai đối với từng thửa đất hoặc từng chủ sử dụng đất; tổng hợp thông tin đất đai; sao thông tin đất đai vào thiết bị nhớ của máy tính;

5.6. Bảo đảm tính tương thích với các phần mềm quản trị cơ sở dữ liệu khác, phần mềm ứng dụng đang sử dụng phổ biến tại Việt Nam.

6. Yêu cầu đối với việc nhập dữ liệu đất đai

6.1. Dữ liệu đất đai đưa vào cơ sở dữ liệu từ việc số hoá bản đồ địa chính hoặc kết quả đo vẽ thành lập bản đồ địa chính bằng công nghệ số, nhập dữ liệu từ bàn phím theo dữ liệu trên sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai hoặc trực tiếp từ quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động về sử dụng đất.

6.2. Dữ liệu đất đai được chỉnh lý, cập nhật từ bàn phím theo bản đồ địa chính đã chỉnh lý trên giấy hoặc theo số liệu đo đạc địa chính bằng công nghệ số, theo số liệu chỉnh lý, cập nhật sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai hoặc trực tiếp trong quá trình đăng ký biến động về sử dụng đất.

7. Mối quan hệ giữa hồ sơ địa chính trên giấy và hồ sơ địa chính dạng số

Việc tổ chức hệ thống thông tin đất đai đáp ứng mục tiêu chính là tạo điều kiện để nâng cao hiệu lực và hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, cải cách thủ tục hành chính về quản lý đất đai, được sử dụng hàng ngày trong công tác quản lý. Trong quá trình xây dựng hệ thống thông tin đất đai vẫn phải có đủ hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy theo quy định của Thông tư này. Hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy mới có giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật.

Hệ thống hồ sơ địa chính dạng số sẽ thay thế hệ thống hồ sơ địa chính trên giấy tại thời điểm Chính phủ có quyết định tính pháp lý của các văn bản điện tử trong hệ thống hành chính nhà nước.

VII. CUNG CẤP THÔNG TIN ĐẤT ĐAI TỪ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

1. Hình thức, đối tượng được cung cấp dịch vụ thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính

1.1. Việc cung cấp dịch vụ thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính được thực hiện dưới các hình thức sau:

a) Tra cứu thông tin;

b) Trích lục bản đồ địa chính đối với từng thửa đất;

c) Trích sao sổ địa chính, sổ mục kê đất đai đối với từng thửa đất hoặc từng chủ sử dụng đất;

d) Tổng hợp thông tin đất đai;

đ) Sao thông tin hồ sơ địa chính vào thiết bị nhớ của máy tính.

1.2. Đối tượng được cung cấp dịch vụ thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính quy định như sau:

a) Cá nhân được khai thác thông tin dưới hình thức quy định tại các tiết a, b, c và d điểm 1.1 khoản này;

b) Tổ chức được khai thác thông tin dưới các hình thức quy định tại điểm 1.1 khoản này.

2. Trách nhiệm cung cấp thông tin đất đai

2.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin đất đai của địa phương dưới các hình thức quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Mục này.

2.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin đất đai của địa phương dưới các hình thức quy định tại tiết a, b, c và d điểm 1.1 khoản 1 Mục này.

2.3. Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn cung cấp thông tin đất đai của địa phương dưới hình thức quy định tại tiết a điểm 1.1 khoản 1 Mục này.

2.4. Cơ quan cung cấp thông tin phải chịu trách nhiệm đối với nội dung thông tin đã cung cấp và phải xác nhận bằng văn bản về độ tin cậy của nội dung thông tin khi người sử dụng thông tin có yêu cầu.

3. Tiền trả cho việc cung cấp thông tin đất đai

3.1. Tiền phải trả để được cung cấp thông tin đất đai bao gồm các khoản sau:

a) Tiền sử dụng thông tin;

b) Tiền dịch vụ cung cấp thông tin bao gồm chi phí nhân công và chi phí vật tư, khấu hao thiết bị phục vụ việc cung cấp thông tin.

3.2. Việc trả tiền để được cung cấp thông tin đất đai được thực hiện theo quy định sau:

a) Người được cung cấp thông tin đất đai phải trả tiền sử dụng thông tin và tiền dịch vụ cung cấp thông tin trừ trường hợp quy định tại tiết b và tiết c điểm này;

b) Cơ quan nhà nước, cơ quan của Đảng, cơ quan của tổ chức chính trị - xã hội được cung cấp thông tin đất đai để thực hiện các nhiệm vụ thuộc chức năng của mình thì không phải trả tiền sử dụng thông tin;

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan tài nguyên và môi trường ở địa phương, Uỷ ban nhân dân các cấp được cung cấp thông tin đất đai để thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai thuộc phạm vi quản lý của mình thì không phải trả tiền sử dụng thông tin và tiền dịch vụ cung cấp thông tin.

3.3. Việc quản lý, sử dụng tiền thu được từ việc cung cấp thông tin đất đai được thực hiện theo quy định sau:

a) Tiền sử dụng thông tin do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thu phải nộp toàn bộ vào ngân sách nhà nước;

b) Tiền dịch vụ cung cấp thông tin đất đai do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thu được quản lý và sử dụng theo quy định về chế độ tài chính đối với đơn vị sự nghiệp có thu;

c) Tiền thu được từ việc cung cấp thông tin đất đai do Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn thu là nguồn thu ngân sách của xã, phường, thị trấn đó.

3.4. Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy định về giá tiền sử dụng thông tin và tiền dịch vụ cung cấp thông tin đất đai sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Tài chính.

4. Thủ tục cung cấp thông tin đất đai

4.1. Người có yêu cầu cung cấp thông tin phải nộp phiếu yêu cầu hoặc gửi văn bản yêu cầu đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn theo quy định sau:

a) Trường hợp yêu cầu cung cấp thông tin dưới hình thức tra cứu, trích lục bản đồ địa chính, trích sao sổ địa chính, sổ mục kê đất đai thì phải có phiếu yêu cầu thông tin theo Mẫu số 01/TTĐĐ ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Trường hợp yêu cầu cung cấp thông tin dưới hình thức tổng hợp thông tin đất đai hoặc sao thông tin hồ sơ địa chính vào thiết bị nhớ của máy tính đối với các tổ chức quy định tại điểm 5.1 khoản 5 và khoản 6 của Mục này thì phải có văn bản đề nghị cung cấp thông tin; trường hợp quy định tại điểm 5.1 khoản 5 và tiết a, b và c điểm 6.1 khoản 6 của Mục này thì văn bản đề nghị cung cấp thông tin gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có thông tin.

c) Trường hợp yêu cầu cung cấp thông tin dưới hình thức tổng hợp thông tin đất đai đối với các tổ chức, cá nhân quy định tại điểm 5.2 khoản 5 mục này thì phải có hợp đồng cung cấp thông tin.

4.2. Cơ quan có trách nhiệm cung cấp thông tin quy định tại khoản 2 Mục này thực hiện việc cung cấp thông tin theo quy định sau:

a) Trường hợp tra cứu thông tin thì phải cung cấp ngay trong ngày nhận được phiếu yêu cầu;

b) Trường hợp trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính hoặc sao thông tin vào thiết bị nhớ của máy tính thì phải cung cấp thông tin trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu yêu cầu hoặc văn bản đề nghị;

c) Trường hợp cung cấp thông tin dưới hình thức tổng hợp thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính thì thời hạn cung cấp thông tin xác định theo thoả thuận giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và người có yêu cầu cung cấp thông tin.

5. Việc cung cấp thông tin đất đai dưới hình thức tổng hợp thông tin

5.1. Cơ quan của Nhà nước, cơ quan của Đảng, của tổ chức chính trị - xã hội có yêu cầu cung cấp thông tin đất đai dưới hình thức tổng hợp thông tin để thực hiện nhiệm vụ của mình thì phải có văn bản đề nghị gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có thông tin. Văn bản đề nghị cung cấp thông tin phải nêu rõ mục đích cụ thể của việc sử dụng thông tin.

5.2. Tổ chức không thuộc trường hợp quy định tại điểm 5.1 khoản này và cá nhân có yêu cầu cung cấp thông tin thì phải ký hợp đồng cung cấp thông tin với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo Mẫu số 02/TTĐĐ ban hành kèm theo Thông tư này.

6. Việc cung cấp dịch vụ thông tin đất đai dưới hình thức sao thông tin hồ sơ địa chính vào thiết bị nhớ của máy tính

6.1. Việc cung cấp thông tin đất đai phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước được thực hiện theo quy định sau:

a) Đối với yêu cầu cung cấp thông tin của cơ quan của Trung ương thì phải có văn bản đề nghị của cơ quan, tổ chức sử dụng thông tin gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có thông tin;

b) Đối với yêu cầu cung cấp thông tin trong phạm vi cùng tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì phải có văn bản đề nghị của cơ quan chuyên môn thuộc Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoặc của Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh gửi Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Đối với yêu cầu cung cấp thông tin ngoài phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì phải có văn bản đề nghị của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có yêu cầu cung cấp thông tin gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có thông tin;

d) Trường hợp Bộ Tài nguyên và Môi trường có yêu cầu cung cấp thông tin thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cung cấp;

đ) Văn bản đề nghị cung cấp thông tin phải nêu rõ đối tượng quản lý, cơ quan sử dụng thông tin và mục đích cụ thể của việc sử dụng thông tin vào quản lý.

6.2. Việc cấp thông tin đất đai đối với tổ chức sự nghiệp, tổ chức kinh tế phục vụ mục đích nghiên cứu khoa học, đào tạo; quản lý sản xuất, kinh doanh thì phải có văn bản đề nghị của tổ chức đó gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường. Văn bản đề nghị phải nêu rõ mục đích sử dụng thông tin.

6.3. Tổ chức được cung cấp thông tin phải sử dụng thông tin đúng mục đích đã ghi trong văn bản đề nghị; không được cho cá nhân, tổ chức khác sử dụng dưới bất cứ hình thức nào.

VIII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm thực hiện

1.1. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm phổ biến, chỉ đạo thực hiện Thông tư này tại địa phương.

1.2. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tập trung chỉ đạo để hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm nhất vào cuối năm 2005; chỉ đạo việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính theo quy định tại Thông tư này.

1.3. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; cán bộ địa chính có trách nhiệm giúp Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc tổ chức triển khai thực hiện Thông tư này.

2. Hiệu lực thi hành

2.1. Thông tư này thay thế Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30 tháng 11 năm 2001 của Tổng cục Địa chính.

2.2. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau mười lăm (15) ngày kể từ ngày đăng Công báo.

BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Đã ký: **Mai Ái Trực**

DANH MỤC MẪU HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH VÀ CÁC VĂN BẢN ÁP DỤNG TRONG VIỆC THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

STT	Ký hiệu	Tên văn bản
I. Mẫu sổ sách hồ sơ địa chính		
01	Mẫu số 01/ĐK	Sổ địa chính
02	Mẫu số 02/ĐK	Sổ mục kê đất đai
03	Mẫu số 03/ĐK	Sổ theo dõi biến động đất đai
II. Mẫu văn bản áp dụng trong việc thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu		
04	Mẫu số 04/ĐK	Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
05	Mẫu số 05/ĐK	Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
06	Mẫu số 06/ĐK	Danh sách công khai các trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
07	Mẫu số 07/ĐK	Phiếu chuyển thông tin số liệu địa chính cho cơ quan thuế
08	Mẫu số 08/ĐK	Tờ trình Uỷ ban nhân dân về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
09	Mẫu số 09/ĐK	Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
III. Mẫu văn bản áp dụng trong việc thực hiện thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất		
10	Mẫu số 10/ĐK	Đơn xin chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất
11	Mẫu số 11/ĐK	Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép
12	Mẫu số 12/ĐK	Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép
13	Mẫu số 13/ĐK	Đơn xin gia hạn sử dụng đất
14	Mẫu số 14/ĐK	Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất
15	Mẫu số 15/ĐK	Đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
16	Mẫu số 16/ĐK	Đơn xin đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất
17	Mẫu số 17/ĐK	Đơn xin tách một thửa đất thành nhiều thửa đất hoặc hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất
18	Mẫu số 18/ĐK	Thông báo về việc cấp, chỉnh lý, cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
19	Mẫu số 19/ĐK	Trích sao nội dung đã chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính được lập
IV. Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, thu hồi đất		
20	Mẫu số 01a/ĐĐ	Đơn xin giao đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân
21	Mẫu số 01b/ĐĐ	Đơn xin thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân
22	Mẫu số 01c/ĐĐ	Đơn xin giao đất có rừng đối với cộng đồng dân cư
23	Mẫu số 02/ĐĐ	Đơn xin giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân

STT	Ký hiệu	Tên văn bản
24	Mẫu số 03/ĐĐ	Đơn xin giao đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài
25	Mẫu số 04/ĐĐ	Đơn xin thuê đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài
26	Mẫu số 05a/ĐĐ	Đơn xin giao đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế
27	Mẫu số 05b/ĐĐ	Đơn xin thuê đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế
28	Mẫu số 06a/ĐĐ	Quyết định giao đất của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh
29	Mẫu số 06b/ĐĐ	Quyết định giao đất của Uỷ ban nhân dân cấp huyện
30	Mẫu số 07a/ĐĐ	Quyết định cho thuê đất của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh
31	Mẫu số 07b/ĐĐ	Quyết định cho thuê đất của Uỷ ban nhân dân cấp huyện
32	Mẫu số 08/ĐĐ	Quyết định giao đất của Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế
33	Mẫu số 09/ĐĐ	Quyết định cho thuê đất của Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế
34	Mẫu số 10a/ĐĐ	Hợp đồng thuê đất áp dụng cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước
35	Mẫu số 10b/ĐĐ	Hợp đồng thuê đất áp dụng cho tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê đất tại Việt Nam
36	Mẫu số 11a/ĐĐ	Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh
37	Mẫu số 11b/ĐĐ	Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất Uỷ ban nhân dân cấp huyện
38	Mẫu số 12a/ĐĐ	Quyết định cho phép gia hạn sử dụng đất Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh
39	Mẫu số 12b/ĐĐ	Quyết định cho phép gia hạn sử dụng đất Uỷ ban nhân dân cấp huyện
40	Mẫu số 12c/ĐĐ	Quyết định cho phép gia hạn sử dụng đất Ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế
41	Mẫu số 13a/ĐĐ	Quyết định thu hồi đất của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh
42	Mẫu số 13b/ĐĐ	Quyết định thu hồi đất của Uỷ ban nhân dân cấp huyện
V. Mẫu giấy tờ áp dụng trong việc cung cấp, báo cáo thông tin đất đai từ hồ sơ địa chính		
43	Mẫu số 01/TTĐĐ	Phiếu yêu cầu thông tin đất đai
44	Mẫu số 02/TTĐĐ	Hợp đồng cung cấp thông tin đất đai
45	Mẫu số 03/TTĐĐ	Tổng hợp kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu
46	Mẫu số 04/TTĐĐ	Tổng hợp kết quả cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
47	Mẫu số 05/TTĐĐ	Tổng hợp kết quả lập hồ sơ địa chính
48	Mẫu số 06/TTĐĐ	Tổng hợp kết quả thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất

Ban hành kèm theo Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính

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

Mẫu số: 01/ĐK

SỔ
ĐỊA CHÍNH

TỈNH:..... **MÃ:** | | | | | | |

HUYỆN: ..... **MÃ:** | | | | | | |

XÃ:..... **MÃ:** | | | | | | |

TÊN ĐIỂM DÂN CƯ (CỤM ĐIỂM DÂN CƯ): .....

QUYỂN SỐ: | | | |

....., ngày..... tháng..... năm.....
Giám đốc
Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
(Ký, đóng dấu)

....., ngày..... tháng..... năm.....
Giám đốc
Sở Tài nguyên và Môi trường
(Ký, đóng dấu)

HƯỚNG DẪN VIẾT SỔ ĐỊA CHÍNH

I. Cách ghi sổ địa chính

1. Mục I - Người sử dụng đất để ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất theo quy định sau:

1.1. Người sử dụng đất là cá nhân (trong nước) thì ghi "Ông" (hoặc "Bà"), sau đó ghi họ, tên, năm sinh, số chứng minh nhân dân, ngày và nơi cấp chứng minh nhân dân, địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của người sử dụng đất.

1.2. Người sử dụng đất là người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở thì ghi "Ông" (hoặc "Bà"), sau đó ghi họ, tên, năm sinh, số hộ chiếu, ngày và nơi cấp hộ chiếu, quốc tịch, địa chỉ tạm trú của người đó ở Việt Nam.

1.3. Người sử dụng đất là hộ gia đình thì ghi "Hộ ông" (hoặc "Hộ bà"), sau đó ghi họ, tên, năm sinh của chủ hộ gia đình, số sổ hộ khẩu, ngày cấp sổ hộ khẩu, địa chỉ nơi đăng ký thường trú của hộ gia đình.

1.4. Trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả vợ và chồng thì ghi thông tin về cả vợ và chồng; nếu vợ, chồng là cá nhân (trong nước) thì ghi thông tin như quy định tại điểm 1.1 khoản này; nếu vợ, chồng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được mua nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở thì ghi thông tin như quy định tại điểm 1.2 khoản này đối với nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở.

1.5. Người sử dụng đất là tổ chức; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài đầu tư vào Việt Nam; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì ghi như sau:

a) Đối với tổ chức (trong nước) thì ghi tên tổ chức, số và ngày quyết định thành lập hoặc số và ngày cấp giấy đăng ký kinh doanh, địa chỉ trụ sở chính của tổ chức,

b) Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam thì ghi tên tổ chức kinh tế là pháp nhân Việt Nam thực hiện dự án đầu tư, số và ngày cấp giấy phép đầu tư, địa chỉ trụ sở chính của tổ chức,

c) Đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì ghi tên tổ chức, địa chỉ trụ sở chính của tổ chức.

1.6. Người sử dụng đất là cơ sở tôn giáo thì ghi tên của cơ sở tôn giáo và địa chỉ theo đơn vị hành chính.

1.7. Người sử dụng đất là cộng đồng dân cư thì ghi tên của cộng đồng dân cư và địa chỉ theo đơn vị hành chính.

1.8. Trường hợp nhiều người sử dụng đất có quyền sử dụng chung thửa đất (trừ trường hợp nhà chung cư) thì ghi thông tin về từng người sử dụng đất theo quy định tại các điểm 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 và 1.7 khoản này.

1.9. Trường hợp chủ sở hữu căn hộ của nhà chung cư thì ghi thông tin về chủ sở hữu căn hộ theo quy định tại các điểm 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 và 1.5 khoản này.

2. Mục II - Thửa đất để ghi thông tin về thửa đất phù hợp với thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định sau:

2.1. Cột ***Ngày tháng năm vào sổ:*** ghi cụ thể ngày, tháng, năm đăng ký thửa đất vào mục này của trang sổ địa chính.

2.2. Cột ***Số thứ tự thửa đất:*** ghi số thứ tự thửa đất theo quy định tại Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính;

2.3. Cột ***Số thứ tự tờ bản đồ:*** ghi số thứ tự tờ bản đồ địa chính có thửa đất hoặc ghi "00" đối với trường hợp sử dụng bản trích đo địa chính (nơi chưa có bản đồ địa chính); ghi số hiệu của tờ bản đồ, sơ đồ đối với trường hợp sử dụng bản đồ, sơ đồ khác;

2.4. Cột ***Diện tích sử dụng:*** ghi diện tích của thửa đất theo đơn vị mét vuông (m^2) làm tròn số đến một (01) chữ số thập phân theo quy định sau:

- Trường hợp người sử dụng đất được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất thì ghi diện tích của thửa đất đó vào cột ***Riêng*** và ghi "không" vào cột ***Chung***,

- Trường hợp người sử dụng đất gồm tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng chung thửa đất thì ghi diện tích của thửa đất đó vào cột ***Chung*** và ghi "không" vào cột ***Riêng***,

- Trường hợp thửa đất có phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung của nhiều người và có phần diện tích thuộc quyền sử dụng riêng của từng người thì ghi diện tích đất sử dụng chung vào cột ***Chung***, diện tích đất sử dụng riêng vào cột ***Riêng***,

- Đối với thửa đất có vườn, ao gắn với nhà ở trong khu dân cư mà diện tích đất ở được công nhận nhỏ hơn diện tích thửa đất thì ghi tổng diện tích thửa đất, sau đó ghi diện tích đất ở, diện tích đất còn lại thuộc nhóm đất nông nghiệp phù hợp với hiện trạng sử dụng đất vào các dòng dưới kế tiếp và ghi mục đích sử dụng tương ứng vào cột Mục đích sử dụng;

2.5. Cột ***Mục đích sử dụng:*** ghi mục đích sử dụng đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; ghi mục đích sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất được công nhận đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định (gọi là được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất).

Một thửa đất được sử dụng vào mục đích chính và kết hợp với nhiều mục đích phụ khác phù hợp với pháp luật thì ghi mục đích chính và ghi các mục đích phụ vào dòng dưới kế tiếp.

Mục đích sử dụng đất được ghi bằng hệ thống ký hiệu thống nhất với sổ mục kê đất đai: "LUA" đối với đất trồng lúa; "COC" đối với đất cỏ dùng vào chăn nuôi; "HNK" đối với đất trồng cây hàng năm khác; "CLN" đối với đất trồng cây lâu năm; "RSX" đối với đất rừng sản xuất; "RPH" đối với đất rừng phòng hộ; "RDD" đối với đất rừng đặc dụng; "NTS" đối với đất nuôi trồng thuỷ sản; "LMU" đối với đất làm muối; "NKH" đối với đất nông nghiệp khác; "ONT" đối với đất ở tại nông thôn; "ODT" đối với đất ở tại đô

thị; "TS0" đối với đất trụ sở cơ quan; "TS1" đối với đất trụ sở khác; "SN0" đối với đất công trình sự nghiệp không kinh doanh; "SN1" đất công trình sự nghiệp có kinh doanh; "QPH" đối với đất quốc phòng; "ANI" đối với đất an ninh; "SKK" đối với đất khu công nghiệp; "SKC" đối với đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; "SKS" đối với đất cho hoạt động khoáng sản; "SKX" đối với đất sản xuất vật liệu, gốm sứ; "GT0" đối với đất giao thông không kinh doanh; "GT1" đối với đất giao thông có kinh doanh; "TL0" đối với đất thủy lợi không kinh doanh; "TL1" đối với đất thủy lợi có kinh doanh; "NT0" đối với đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông không kinh doanh; "NT1" đối với đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông có kinh doanh; "VH0" đối với đất cơ sở văn hóa không kinh doanh; "VH1" đối với đất cơ sở văn hóa có kinh doanh; "YT0" đối với đất cơ sở y tế không kinh doanh; "YT1" đối với đất cơ sở y tế có kinh doanh; "GD0" đối với đất cơ sở giáo dục - đào tạo không kinh doanh; "GD1" đối với đất cơ sở giáo dục - đào tạo có kinh doanh; "TT0" đối với đất cơ sở thể dục - thể thao không kinh doanh; "TT1" đối với đất cơ sở thể dục - thể thao có kinh doanh; "CH0" đối với đất chợ được giao không thu tiền; "CH1" đối với đất chợ khác; "LDT" đối với đất có di tích, danh thắng; "RAC" đối với đất bãi thải, xử lý chất thải; "TON" đối với đất tôn giáo; "TIN" đối với đất tín ngưỡng; "NTD" đối với đất nghĩa trang, nghĩa địa; "MNC" đối với đất có mặt nước chuyên dùng; "CTN" đối với đất cơ sở tư nhân không kinh doanh; "NTT" đối với đất làm nhà tạm, lán trại; "DND" đối với đất cơ sở dịch vụ nông nghiệp tại đô thị.

Mục đích sử dụng đất được xác định theo quy định tại Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

2.6. Cột ***Thời hạn sử dụng:*** ghi thời hạn theo quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; ghi thời hạn theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp sử dụng đất có thời hạn thì ghi "Thời hạn sử dụng đất đến ngày .../.../... *(ghi ngày tháng năm hết hạn sử dụng)*"; trường hợp thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài thì ghi "Lâu dài";

2.7. Cột ***Nguồn gốc sử dụng:*** ghi thống nhất với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hệ thống mã (ký hiệu) như sau:

- Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu mà Nhà nước đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thì ghi:

+ "DG-KTT" đối với trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

+ "DG-CTT" đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

+ "DT-TML" đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần;

+ "DT-THN" đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm;

- Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu mà Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất nhưng trước đó không có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì căn cứ vào

mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất được Nhà nước công nhận để xác định nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai như được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và ghi:

+ "CN-KTT" đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng;

+ "CN-CTT" đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

+ "CN-TML" đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần;

+ "CN-THN" đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm;

- Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đối với thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguồn gốc sử dụng đất được ghi như ghi trên giấy chứng nhận đã cấp lần đầu, sau đó ghi ký hiệu hoa thị (*) và ghi tiếp theo:

+ "NCD" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ chuyển đổi quyền sử dụng đất;

+ "NCN" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

+ "NTK" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ thừa kế quyền sử dụng đất;

+ "NTC" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ tặng cho quyền sử dụng đất;

+ "NGV" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới;

+ "NSC" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất từ chia tách quyền sử dụng chung của hộ gia đình hoặc của nhóm người sử dụng chung thửa đất theo thoả thuận phù hợp với pháp luật hoặc theo quy định của pháp luật;

+ "NTA" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân;

+ "NCA" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan thi hành án;

+ "NHT" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hoà giải thành đối với tranh chấp đất đai;

+ "NQT" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết tranh chấp đất đai;

+ "NQK" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại về đất đai;

+ "NQC" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết tố cáo về đất đai;

+ "NTL" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất do chia tách, sáp nhập tổ chức;

+ "NTB" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh để xử lý nợ;

+ "NDG" đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất;

Ví dụ: trường hợp nhận quyền theo bản án của Toà án nhân dân mà người chuyển quyền lần đầu là hộ gia đình đang sử dụng đất ở có đầy đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở thì ghi là "CN-CTT*NTA".

- Trường hợp thuê, thuê lại quyền sử dụng đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp bao gồm cả trường hợp thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hoặc để xây dựng nhà xưởng, cơ sở dịch vụ công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao trong khu công nghệ cao; thuê, thuê lại quyền sử dụng đất trong khu phi thuế quan và khu công nghiệp, khu giải trí đặc biệt, khu du lịch trong khu thuế quan của khu kinh tế (gọi chung là khu công nghiệp) thì ghi "DT-KCN";

- Trường hợp sở hữu căn hộ nhà chung cư thì ghi "SH-NCC".

2.8. Cột ***Số phát hành GCN QSDĐ:*** ghi theo số phát hành trên trang bìa của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

2.9. Cột ***Số vào sổ cấp GCN QSDĐ:*** ghi bằng chữ số ả rập gồm 5 chữ số theo số thứ tự vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi thêm chữ "H" vào trước chữ số đó đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Uỷ ban nhân dân cấp huyện hoặc ghi thêm chữ "T" vào trước chữ số đó đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Mục III - Những thay đổi trong quá trình sử dụng đất và ghi chú để ghi số thứ tự thửa đất, ngày tháng năm đăng ký vào sổ, nội dung ghi chú về quyền sử dụng đất hoặc nội dung biến động về sử dụng đất đối với thửa đất đó.

3.1. Cột ***Số thứ tự thửa đất:*** ghi số thứ tự của thửa đất cần ghi chú hoặc có biến động, trường hợp tại Mục II có hai thửa đất cùng số thứ tự thì ghi thêm số thứ tự tờ bản đồ vào vị trí trước số thứ tự thửa đất có dấu chấm (.) ngăn cách giữa hai số.

3.2. Cột ***Ngày tháng năm:*** ghi *ngày..../..../....* đăng ký vào sổ.

3.3. Cột ***Nội dung ghi chú hoặc biến động và căn cứ pháp lý*** ghi thông tin theo quy định sau:

a) Ghi chú về quyền sử dụng đất được ghi theo các thông tin về nội dung ghi chú và văn bản pháp lý làm căn cứ để ghi chú (tên văn bản, số hiệu văn bản, ngày tháng năm ban hành, cơ quan ban hành) bao gồm các trường hợp sau:

- Chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất thì ghi "Chưa nộp tiền sử dụng đất (hoặc chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính khác về đất đai) theo Nghị định số ..../.... ngày..../..../..... của Chính phủ (hoặc văn bản quy phạm pháp luật khác)";

- Chưa có bản đồ địa chính thì ghi "Diện tích thửa đất chưa được đo đạc chính xác";

- Giá đất của thửa đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định được ghi "Giá đất năm ... là ... đ/m^2"; đối với các năm tiếp theo khi giá đất được Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh thì ghi tiếp vào dòng đó; khi hết chỗ ghi trên dòng đó thì ghi vào dòng mới;

- Tài sản gắn liền với đất được ghi "Tài sản đã đăng ký gồm..... *(ghi theo nội dung đã đăng ký)*" đối với trường hợp tài sản đã đăng ký theo pháp luật về đăng ký bất động sản; ghi "Nhà (hoặc công trình) diện tích xây dựng....m^2 *(ghi diện tích chiếm đất)*" đối với tài sản là nhà ở hoặc công trình xây dựng chưa đăng ký; ghi "Có ... m^2 cây lâu năm (hoặc rừng)" đối với tài sản là rừng hoặc cây lâu năm chưa đăng ký; ghi "Nhà chung cư ... tầng *(ghi số tầng)*, diện tích xây dựng nhà chung cư..... m^2 *(ghi diện tích chiếm đất)*, tổng số ... căn hộ *(ghi số lượng căn hộ của nhà chung cư)*" đối với tài sản là nhà chung cư; ghi "Căn hộ chung cư, số ... *(ghi số hiệu của căn hộ)*, diện tích ... m^2 *(ghi diện tích sử dụng của căn hộ)*" đối với tài sản là căn hộ nhà chung cư;

- Những hạn chế về quyền sử dụng đất đối với một phần hoặc cả thửa đất bao gồm:

+ Thuộc khu vực quy hoạch sử dụng đất mà phải thu hồi đất nhưng chưa có quyết định thu hồi: "Thửa đất (hoặc..... m^2 đất) thuộc khu vực quy hoạch phải thu hồi đất theo Quyết định số..../.....ngày...../...../.....của.....*(ghi tên cơ quan nhà nước đã ra Quyết định)* về việc xét duyệt quy hoạch sử dụng đất (hoặc về việc xét duyệt quy hoạch xây dựng)".

+ Thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình: "Thửa đất (hoặc..... m^2 đất) thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình.....*(ghi tên công trình có hành lang)* theo Quyết định số...../..... ngày..../...../..... của.....*(ghi tên cơ quan nhà nước đã ra Quyết định)*".

+ Hạn chế về diện tích xây dựng theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: "Diện tích xây dựng không được vượt quá ..... m^2 theo Quyết định số .../... ngày .../.../.... của Uỷ ban nhân dân ..... *(ghi tên địa phương mà Uỷ ban nhân dân đã ra Quyết định)*".

b) Biến động về sử dụng đất được ghi theo các thông tin về nội dung biến động và văn bản pháp lý làm căn cứ để được thực hiện biến động (tên văn bản, số hiệu văn bản, ngày tháng năm ban hành, cơ quan ban hành); nội dung biến động về sử dụng đất gồm loại biến động và người có liên quan đến biến động (nếu có). Cách ghi biến động về sử dụng đất được quy định tại Mục II (Cách chỉnh lý sổ địa chính) của Hướng dẫn này.

II. Cách chỉnh lý sổ địa chính

1. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì ghi như sau:

1.1 Nếu người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã có tên trong sổ địa chính thì ghi các thông tin của thửa đất được giao, được thuê vào dòng trống kế tiếp trong Mục II thuộc trang sổ của người đó, trường hợp thửa đất có ghi chú về quyền sử dụng đất thì ghi các ghi chú đó vào dòng trống kế tiếp trong Mục III thuộc trang sổ của người đó.

1.2. Nếu người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chưa có tên trong sổ địa chính thì lập trang mới trong sổ địa chính cho người đó và ghi các thông tin của thửa đất được giao, được thuê theo quy định tại Mục I (Cách ghi sổ địa chính) của Hướng dẫn này.

2. Trường hợp người sử dụng đất cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không thuộc khu công nghiệp; thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới thì ghi nội dung theo quy định tại điểm 3.1, điểm 3.2 và tiết b điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin cụ thể về nội dung biến động và văn bản pháp lý được ghi như sau:

2.1. Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không thuộc khu công nghiệp: "Cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người thuê hoặc thuê lại đất)* thuê đất (hoặc thuê lại đất) theo Hợp đồng số .../... ngày .../.../....".

2.2. Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất: "Thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Ngân hàng (hoặc ông, bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế khác)..... *(ghi tên người nhận thế chấp)* theo Hợp đồng số .../... ngày .../.../....".

2.3. Trường hợp bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất: "Bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được bảo lãnh)* với Ngân hàng (hoặc ông, bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế khác) ..... *(ghi tên người nhận bảo lãnh)* theo Hợp đồng số .../... ngày .../.../....".

2.4. Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới: "Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Công ty (hoặc ông, bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế khác) ..... *(ghi tên người nhận góp vốn)* theo Hợp đồng số .../... ngày .../.../....".

3. Trường hợp xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không thuộc khu công nghiệp; xoá đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; xoá đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới thì ghi tại Mục III trên trang sổ của người sử dụng đất theo quy định sau:

3.1. Gạch bằng mực đỏ vào dòng đã đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; đã đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; đã đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Mục này.

3.2. Ghi nội dung theo quy định tại điểm 3.1, điểm 3.2 và tiết b điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin cụ thể về nội dung biến động và văn bản pháp lý được ghi: "Đã xoá đăng ký cho thuê (hoặc cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn) theo xác nhận của bên thuê (hoặc bên nhận thế chấp, bảo lãnh, góp vốn) ngày .../.../....".

4. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất thì ghi trên trang sổ của người sử dụng đất theo quy định sau:

4.1. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất đối với cả thửa đất được ghi như sau:

a) Gạch bằng mực đỏ vào dòng ghi thửa đất đã chuyển quyền tại Mục II trên trang sổ của người chuyển quyền sử dụng đất.

b) Tại Mục III trên trang sổ của người chuyển quyền sử dụng đất, ghi nội dung theo quy định tại điểm 3.1, điểm 3.2 và tiết b điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin cụ thể về nội dung biến động và văn bản pháp lý được ghi như sau:

- Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất: "Chuyển đổi cho ông (hoặc bà, hộ gia đình) ..... *(ghi tên người nhận chuyển đổi)* theo Hợp đồng số .../... ngày .../.../....".

- Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất: "Chuyển nhượng cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế) ..... *(ghi tên người nhận chuyển nhượng)* theo Hợp đồng số .../... ngày .../.../....".

- Trường hợp để thừa kế quyền sử dụng đất: "Để thừa kế cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người nhận thừa kế)* theo Di chúc (hoặc Thoả thuận về thừa kế theo pháp luật) lập ngày .../.../....".

- Trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất: "Tặng cho cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được tặng cho)* theo Hợp đồng số .../... (hoặc Quyết định, Văn bản thoả thuận) ngày .../.../....".

- Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới: "Góp vốn hình thành Công ty (hoặc tổ chức kinh tế khác) ..... *(ghi tên tổ chức kinh tế được hình thành do góp vốn)* theo Hợp đồng số .../... ngày .../.../....".

- Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình hoặc của nhóm người sử dụng chung thửa đất cho người có quyền sử dụng chung thửa đất trước đó theo thoả thuận phù hợp với pháp luật hoặc theo quy định của pháp luật đối với trường hợp tách hộ gia đình, thoả thuận của hộ gia đình, thoả thuận của nhóm người sử dụng chung thửa đất: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo Bản thoả thuận (hoặc văn bản khác) lập ngày .../.../.... khi chia tách hộ (hoặc khi phân chia thửa đất sử dụng chung)".

- Trường hợp chuyển quyền do chia tách, sáp nhập tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản khác phù hợp pháp luật đối với tổ chức kinh tế: "Chuyển quyền cho ..... *(ghi tên tổ chức nhận quyền sử dụng đất)* theo Quyết định số .../... (hoặc văn bản khác về chia tách, sáp nhập tổ chức) ngày .../.../.... của ..... *(ghi tên cơ quan, tổ chức đã ra Quyết định hoặc đã làm văn bản khác)* về chia tách (hoặc sáp nhập) tổ chức".

- Trường hợp chuyển quyền theo thỏa thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo Hợp đồng số .../... ngày .../.../.... để xử lý nợ trong thế chấp, bảo lãnh".

- Trường hợp chuyển quyền theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo Quyết định số .../... ngày .../.../.... của Uỷ ban nhân dân ..... *(ghi tên địa phương mà Uỷ ban nhân dân đã ra Quyết định công nhận)* công nhận hoà giải thành đối với tranh chấp đất đai".

- Trường hợp chuyển quyền theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo Quyết định số .../... ngày .../.../.... của Uỷ ban nhân dân ..... *(ghi tên địa phương mà Uỷ ban nhân dân đã ra Quyết định giải quyết)* về giải quyết khiếu nại (hoặc tố cáo) về đất đai".

- Trường hợp chuyển quyền theo bản án, quyết định của toà án; quyết định của cơ quan thi hành án: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo Bản án số .../... (hoặc Quyết định số .../... ngày .../.../.... của Toà án nhân dân (hoặc Cơ quan thi hành án) ..... *(ghi tên toà án, cơ quan thi hành án)*".

- Trường hợp chuyển quyền theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo Biên bản số .../... (hoặc loại văn bản khác phù hợp pháp luật) lập ngày .../.../... công nhận kết quả đất giá quyền sử dụng đất".

c) Ghi thửa đất đã chuyển quyền vào Mục II trên trang sổ của người nhận chuyển quyền sử dụng đất như cách ghi theo quy định tại khoản 1 Mục này; trường hợp có ghi chú về thửa đất hoặc quyền sử dụng đất thì ghi vào Mục III trên trang sổ đó.

4.2. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì được ghi như sau:

a) Gạch bằng mực đỏ vào dòng ghi thửa đất đã chuyển quyền tại Mục II trên trang sổ của người chuyển quyền sử dụng đất và ghi thông tin về thửa đất mới là phần diện tích còn lại không chuyển quyền của thửa đất cũ vào dòng kế tiếp tại Mục II trên trang sổ đó như cách ghi theo quy định tại khoản 1 Mục này.

b) Tại Mục III trên trang sổ của người chuyển quyền sử dụng đất, ghi nội dung theo quy định tại điểm 3.1, điểm 3.2 và tiết b điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin cụ thể về nội dung biến động và văn bản pháp lý được ghi theo quy định đối với các trường hợp tại tiết b điểm 4.1 Mục này; sau đó ghi "đối với thửa đất số.....có diện tích ... m^2 *(ghi số thứ tự và diện tích của thửa đất mới là phần đã chuyển quyền của thửa đất cũ)*; phần đất còn lại là thửa đất số ..... có diện tích ..... m^2 *(ghi số thứ tự và diện tích của thửa đất mới là phần còn lại của thửa đất cũ)*.

c) Ghi thông tin về thửa đất mới là phần diện tích đã chuyển quyền của thửa đất cũ vào Mục II trên trang sổ của người nhận chuyển quyền sử dụng đất như cách ghi theo quy định tại khoản 1 Mục này; trường hợp có ghi chú về thửa đất hoặc quyền sử dụng đất thì ghi vào Mục III trên trang sổ đó.

4.3. Trường hợp doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất được ghi như sau:

a) Gạch bằng mực đỏ vào dòng ghi thửa đất đã cho thuê, cho thuê lại tại Mục II trên trang sổ của tổ chức đầu tư hạ tầng khu công nghiệp và ghi thông tin về thửa đất mới là phần diện tích còn lại chưa cho thuê, cho thuê lại của thửa đất khu công nghiệp vào dòng kế tiếp tại Mục II trên trang sổ đó.

b) Tại Mục III trên trang sổ của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, ghi nội dung theo quy định tại điểm 3.1, điểm 3.2 và tiết b điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin cụ thể về nội dung biến động và văn bản pháp lý được ghi là "Cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế) ..... *(ghi tên người thuê hoặc thuê lại đất)* thuê đất (hoặc thuê lại đất) theo Hợp đồng số .../... ngày .../.../.... "; sau đó ghi "đối với thửa đất số ..... có diện tích ..... m^2 *(ghi số thứ tự và diện tích của thửa đất mới là phần đã cho thuê, cho thuê lại của thửa đất cũ)*; phần đất còn lại là thửa đất số ..... có diện tích ..... m^2 *(ghi số thứ tự và diện tích của thửa đất mới là phần còn lại của thửa đất cũ)*".

c) Ghi thông tin về thửa đất mới là phần diện tích đã cho thuê, cho thuê lại của thửa đất khu công nghiệp vào Mục II trên trang sổ của người nhận chuyển quyền sử dụng đất như cách ghi theo quy định tại khoản 1 Mục này.

5. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất, trưng dụng đất thì ghi trên trang sổ của người sử dụng đất theo quy định sau:

5.1. Trường hợp Nhà nước thu hồi cả thửa đất được ghi như sau:

a) Gạch bằng mực đỏ vào dòng ghi thửa đất đã thu hồi tại Mục II trên trang sổ của người sử dụng đất.

b) Tại Mục III trên trang sổ của người sử dụng đất, ghi nội dung theo quy định tại điểm 3.1, điểm 3.2 và tiết b điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin cụ thể về nội dung biến động và văn bản pháp lý được ghi là "Nhà nước thu hồi đất theo Quyết định số .../... ngày .../.../... của Uỷ ban nhân dân ... *(ghi tên địa phương mà Uỷ ban nhân dân đã ra Quyết định thu hồi đất)*".

5.2. Trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất được ghi như sau:

a) Gạch bằng mực đỏ vào dòng ghi thửa đất đã thu hồi tại Mục II trên trang sổ của người sử dụng đất.

b) Tại Mục III trên trang sổ của người sử dụng đất ghi nội dung theo quy định tại điểm 3.1, điểm 3.2 và tiết b điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin cụ thể về nội dung biến động và văn bản pháp lý được ghi là "Nhà nước thu hồi diện tích ..... m^2 đất theo Quyết định số .../... ngày .../.../.... của Uỷ ban nhân dân ... *(ghi tên địa phương mà Uỷ ban nhân dân đã ra Quyết định thu hồi đất)*; phần đất còn lại là thửa đất số ..... có diện tích ..... m^2 *(ghi số thứ tự và diện tích của thửa đất mới là phần còn lại không bị thu hồi của thửa đất cũ)*".

c) Ghi thông tin về thửa đất mới là phần diện tích còn lại không thu hồi của thửa đất cũ vào Mục II trên trang sổ của người sử dụng đất như cách ghi theo quy định tại khoản 1 Mục này.

5.3. Trường hợp Nhà nước trưng dụng cả thửa đất hoặc một phần thửa đất thì tại Mục III trên trang sổ của người sử dụng đất, ghi nội dung theo quy định tại điểm 3.1, điểm 3.2 và tiết b điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin cụ thể về nội dung biến động và văn bản pháp lý được ghi là "Nhà nước trưng dụng đất (hoặc trưng dụng ... m^2 đất) theo Quyết định số .../... ngày .../.../.... của Uỷ ban nhân dân ..... *(ghi tên địa phương mà Uỷ ban nhân dân đã ra Quyết định trưng dụng đất)*".

5.4. Trường hợp Nhà nước trả lại đất sau khi hết trưng dụng thì tại Mục III trên trang sổ của người sử dụng đất ghi nội dung theo quy định tại điểm 3.1, điểm 3.2 và tiết b điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin cụ thể về nội dung biến động và văn bản pháp lý được ghi là "Nhà nước trả lại đất (hoặc.....m^2 đất) sau khi hết trưng dụng theo Quyết định số .../... ngày .../.../.... của Uỷ ban nhân dân ... *(ghi tên địa phương mà Uỷ ban nhân dân đã ra Quyết định thu hồi đất).*

6. Trường hợp thay đổi diện tích do sạt lở tự nhiên đối với thửa đất thì ghi trên trang sổ của người sử dụng đất theo quy định sau:

6.1. Trường hợp sạt lở tự nhiên đối với cả thửa đất được ghi như sau:

a) Gạch bằng mực đỏ vào dòng ghi thửa đất đã sạt lở tại Mục II trên trang sổ của người sử dụng đất.

b) Tại Mục III trên trang sổ của người sử dụng đất, ghi nội dung theo quy định tại điểm 3.1, điểm 3.2 và tiết b điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin cụ thể về nội dung biến động và văn bản pháp lý được ghi là "Sạt lở tự nhiên cả thửa đất theo Báo cáo số .../... ngày .../.../.... của Uỷ ban nhân dân xã (hoặc phường, thị trấn) ..... *(ghi tên xã, phường, thị trấn nơi có đất bị sạt lở)*".

6.2. Trường hợp sạt lở tự nhiên đối với một phần thửa đất được ghi như sau:

a) Gạch bằng mực đỏ vào dòng ghi thửa đất đã bị sạt lở tại Mục II trên trang sổ của người sử dụng đất.

b) Tại Mục III trên trang sổ của người sử dụng đất ghi nội dung theo quy định tại điểm 3.1, điểm 3.2 và tiết b điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin cụ thể về nội dung biến động và văn bản pháp lý được ghi là "Sạt lở tự nhiên diện tích .....m^2 đất theo Báo cáo số .../... ngày .../.../.... của Uỷ ban nhân dân xã (hoặc phường, thị trấn) ..... *(ghi tên xã, phường, thị trấn nơi có đất bị sạt lở)*; phần đất còn lại là thửa đất số ..... có diện tích ..... m^2 *(ghi số thứ tự và diện tích của thửa đất mới là phần còn lại không bị sạt lở của thửa đất cũ)*".

c) Ghi thông tin về thửa đất mới là phần diện tích còn lại không bị sạt lở của thửa đất cũ vào Mục II trên trang sổ của người sử dụng đất như cách ghi theo quy định tại khoản 1 Mục này.

7. Trường hợp tách thửa hoặc hợp thửa do yêu cầu quản lý hoặc nhu cầu của người sử dụng đất thì ghi trên trang sổ của người sử dụng đất theo quy định sau:

7.1. Trường hợp hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất được ghi như sau:

a) Gạch bằng mực đỏ vào dòng ghi các thửa đất cũ sẽ hợp thành thửa đất mới tại Mục II trên trang sổ của người sử dụng đất.

b) Tại Mục III trên trang sổ của người sử dụng đất ghi nội dung theo quy định tại điểm 3.1, điểm 3.2 và tiết b điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin cụ thể về nội dung biến động và văn bản pháp lý được ghi là "Hợp các thửa đất số .....; .....; ..... *(ghi số thứ tự các thửa đất cũ hợp thành thửa đất mới)* thành thửa đất số ..... *(ghi số thứ tự thửa đất mới hợp thành)* theo đơn đề nghị của người sử dụng đất (hoặc theo Quyết định số .../... ngày .../.../.... của Uỷ ban nhân dân .....)".

c) Ghi thông tin về thửa đất mới hợp thành vào Mục II trên trang sổ của người sử dụng đất như cách ghi theo quy định tại khoản 1 Mục này; trường hợp thửa đất cũ có ghi chú về thửa đất hoặc quyền sử dụng đất thì gạch ghi chú đó bằng mực đỏ và ghi lại theo số thứ tự thửa đất mới tại Mục III trên trang sổ đó.

7.2. Trường hợp tách một thửa đất thành nhiều thửa đất được ghi như sau:

a) Gạch bằng mực đỏ vào dòng ghi thửa đất cũ sẽ tách thành các thửa đất mới tại Mục II trên trang sổ của người sử dụng đất.

b) Tại Mục III trên trang sổ của người sử dụng đất ghi nội dung theo quy định tại điểm 3.1, điểm 3.2 và tiết b điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin cụ thể về nội dung biến động và văn bản pháp lý được ghi là "Tách thửa đất số..... *(ghi số thứ tự thửa đất cũ sẽ tách thành các thửa đất mới)* thành các thửa đất số .....; .....; ..... *(ghi lần lượt số thứ tự thửa đất được tách ra từ thửa đất cũ)* theo đơn đề nghị của người sử dụng đất (hoặc theo Quyết định số .../... ngày .../.../.... của Uỷ ban nhân dân .....)".

c) Ghi thông tin về các thửa đất mới tách ra từ thửa đất cũ vào Mục II trên trang sổ của người sử dụng đất như cách ghi theo quy định tại khoản 1 Mục này; trường hợp thửa đất cũ có ghi chú về thửa đất hoặc quyền sử dụng đất thì gạch ghi chú đó bằng mực đỏ và ghi lại theo số thứ tự thửa đất mới tại Mục III trên trang sổ đó.

8. Trường hợp thay đổi số thứ tự thửa đất, số thứ tự tờ bản đồ, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang giao đất có thu tiền được thực hiện như sau:

8.1. Gạch bằng mực đỏ tại dòng của ***thửa đất*** và tại cột ***Số thứ tự thửa đất***, ***Số thứ tự tờ bản đồ***, ***Mục đích sử dụng***, ***Thời hạn sử dụng***, ***Nguồn gốc sử dụng*** tương ứng với nội dung có thay đổi tại Mục II trên trang sổ của người sử dụng đất.

8.2. Tại Mục III trên trang sổ của người sử dụng đất ghi nội dung theo quy định tại điểm 3.1, điểm 3.2 và tiết b điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin cụ thể về nội dung biến động và văn bản pháp lý được ghi như sau:

a) Trường hợp thay đổi số thứ tự thửa đất: "Số thứ tự mới của thửa đất là ....."

b) Trường hợp thay đổi số thứ tự tờ bản đồ: "Số thứ tự mới của tờ bản đồ là ....."

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép: "Chuyển mục đích sử dụng sang.....*(ghi mục đích sử dụng mới của thửa đất)* theo Quyết định số .../... ngày .../.../.... của Uỷ ban nhân dân ..... *(ghi tên địa phương mà Uỷ ban nhân dân cho phép chuyển mục đích sử dụng đất)*".

d) Trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất: "Chuyển mục đích sử dụng sang..... *(ghi mục đích sử dụng mới của thửa đất)* theo Tờ khai đăng ký ngày .../.../.... ".

đ) Trường hợp được phép gia hạn sử dụng đất: "Gia hạn sử dụng đất đến ngày .../.../.... *(ghi ngày tháng năm hết hạn sử dụng sau khi được gia hạn)* theo Quyết định số .../... ngày .../.../.... của Uỷ ban nhân dân ..... *(ghi tên địa phương mà Uỷ ban nhân dân cho phép gia hạn sử dụng đất)*";

e) Trường hợp được tiếp tục sử dụng đất đối với đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân: "Tiếp tục sử dụng đất đến ngày .../.../.... *(ghi ngày tháng năm hết hạn sử dụng phù hợp với loại đất theo quy định của Luật Đất đai)*".

g) Trường hợp được phép thay đổi thời hạn sử dụng đất: "Thời hạn sử dụng đến ngày .../.../.... (hoặc thời hạn sử dụng đất là lâu dài) *(ghi thời hạn sử dụng mới)* theo Quyết định số .../... ngày .../.../.... của Uỷ ban nhân dân ..... *(ghi tên địa phương mà Uỷ ban nhân dân cho phép thay đổi thời hạn sử dụng đất)*".

h) Trường hợp chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang giao đất có thu tiền: "Chuyển sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số .../... ngày .../.../.... của Uỷ ban nhân dân ..... *(ghi tên địa phương mà Uỷ ban nhân dân quyết định giao đất có thu tiền sử dụng đất)*".

9. Trường hợp người sử dụng đất đổi tên thì ghi trên trang sổ của người sử dụng đất theo quy định sau:

9.1. Gạch bằng mực đỏ vào tên người sử dụng đất.

9.2. Tại Mục III trên trang sổ của người sử dụng đất ghi nội dung theo quy định tại điểm 3.1, điểm 3.2 và tiết b điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin cụ thể về nội dung biến động và văn bản pháp lý được ghi là "Người sử dụng đất được đổi tên là ..... *(tên mới của người sử dụng đất)* theo Quyết định số .../... ngày .../.../.... của ..... *(ghi tên của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cho phép đổi tên)*".

10. Trường hợp cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi trên trang sổ của người sử dụng đất theo quy định sau:

10.1. Khi người sử dụng khai báo giấy chứng nhận bị mất hoặc bị hư hỏng, ố nhòe thì ghi vào Mục III của trang sổ: "Khai báo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất (hoặc bị hư hỏng) ngày .../.../...".

10.2. Gạch bằng mực đỏ tại dòng của ***thửa đất*** và tại cột ***Số phát hành GCN QSDĐ***, ***Số vào sổ cấp GCN QSDĐ*** tại Mục II trên trang sổ của người sử dụng đất.

10.3. Tại Mục III trên trang sổ của người sử dụng đất ghi nội dung theo quy định tại điểm 3.1, điểm 3.2 và tiết b điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin cụ thể về nội dung biến động và văn bản pháp lý được ghi như sau:

a) Trường hợp cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: "Cấp lại giấy CN QSDĐ do bị mất, số phát hành là ..... , số vào sổ là ..... ".

b) Trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: "Cấp đổi giấy CN QSDĐ do bị rách nát (hoặc bị ố nhoè), số phát hành là ..... , số vào sổ là ..... ".

11. Trường hợp có thay đổi đối với ghi chú về quyền sử dụng đất quy định tại tiết a điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Thông tư này được thực hiện theo quy định sau:

11.1. Trường hợp có thay đổi đối với ghi chú về quyền sử dụng đất đã ghi tại Mục III trên trang sổ của người sử dụng đất được chỉnh lý như sau:

a) Gạch bằng mực đỏ vào ghi chú về quyền sử dụng đất đã có thay đổi;

b) Ghi vào dòng trống tiếp theo thông tin về sự thay đổi theo quy định tại tiết a điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này; thông tin ghi chú về quyền sử dụng đất được ghi cụ thể như sau:

- Trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính được nợ hoặc được chậm thực hiện đối với thửa đất thì ghi "Đã nộp tiền sử dụng đất (hoặc nghĩa vụ tài chính khác) theo Biên lai số .../... ngày .../.../.... của ..... *(ghi tên cơ quan thu tiền)*".

- Trường hợp thửa đất có bản đồ địa chính mới thì ghi "Đã lập bản đồ địa chính, diện tích thửa đất là ... m^2".

- Trường hợp có thay đổi những hạn chế về quyền sử dụng đất đối với một phần hoặc cả thửa đất được thực hiện như sau:

+ Trường hợp có điều chỉnh về quy hoạch sử dụng đất mà diện tích đất thuộc khu vực quy hoạch khác với diện tích đất đã ghi trong Mục III thì ghi theo quy định tại tiết a điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này hoặc cả thửa đất không thuộc khu vực quy hoạch thì ghi "Đã huỷ bỏ quy hoạch theo Quyết định số .../... ngày .../.../.... của ..... *(ghi tên cơ quan nhà nước đã ra quyết định)* về việc xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (hoặc về việc xét duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng)".

+ Trường hợp có điều chỉnh ranh giới hành lang bảo vệ an toàn công trình mà diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình khác với diện tích đất đã ghi trong Mục III thì ghi theo quy định tại tiết a điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này hoặc cả thửa đất không thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình thì ghi "Không thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình theo Quyết định số .../... ngày .../.../.... của ..... *(ghi tên cơ quan nhà nước đã ra quyết định)*".

+ Trường hợp có điều chỉnh về hạn chế diện tích xây dựng đối với thửa đất khác với diện tích bị hạn chế đã ghi trong Mục III thì ghi theo quy định tại tiết a điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này hoặc không còn hạn chế diện tích xây dựng đối với cả thửa đất thì ghi "Bỏ hạn chế diện tích xây dựng theo Quyết định số .../... ngày .../.../.... của Uỷ ban nhân dân ..... *(ghi tên địa phương mà Uỷ ban nhân dân đã ra Quyết định)*";

11.2. Trường hợp có ghi chú mới về quyền sử dụng đất mà chưa có trong Mục III trên trang sổ của người sử dụng đất thì ghi theo quy định tại tiết a điểm 3.3 khoản 3 Mục I của Hướng dẫn này.

12. Trường hợp có thay đổi tên đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới hành chính theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì gạch bằng mực đỏ vào tên đơn vị hành chính cũ trên trang bìa của sổ địa chính và viết tên đơn vị hành chính mới bằng mực đen lên phía trên.

13. Trường hợp có sai sót, nhầm lẫn về nội dung thông tin ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi "Nội dung về ... *(ghi tên nội dung có sai sót)* có sai sót, nay đính chính là ... *(ghi nội dung đúng)* theo Biên bản kiểm tra sổ địa chính ngày .../.../.... do ông (hoặc bà) ..... *(ghi họ, tên người kiểm tra)* là ..... *(ghi chức vụ người kiểm tra)* kiểm tra";

Mẫu trang sổ Địa chính (các trang từ 9 - 200)

(Tiếp theo trang số: ....)

Trang số: .....

I. NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Hộ ông Nguyễn Văn Hai, sinh năm 1956, sổ Hộ khẩu số 013579 cấp ngày 13/5/1995
Địa chỉ: Thôn Hữu Thiện, xã Mỹ Hà, Huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định.

II. THỬA ĐẤT

Ngày tháng năm vào sổ	Số thứ tự thửa đất	Số thứ tự tờ bản đồ	Diện tích sử dụng (m^2)		Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Số phát hành GCN QSDĐ	Số vào sổ cấp GCN QSDĐ
			Riêng	Chung					
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11
~~1-10-04~~	~~31~~	~~3~~	~~275,4~~			~~Lâu dài~~	~~CN-CTT~~	~~AA000157~~	~~00346~~
			~~125,2~~		~~ONT~~				
			~~150,2~~		~~CLN~~				
	34	3	362,7		LUA	5-2015	ĐG-KTT	~~AA000158~~	~~00347~~
	9	7	218,1		HNK	5-2015	ĐG-KTT	AA000159	00348
	~~12~~	~~7~~	~~200,9~~		~~CLN~~	~~10-2045~~	~~ĐG-KTT~~	~~AA000160~~	~~00349~~
	215	11	357,5		NTS	8-2015	ĐT-THN	AA000161	00350
	105	00		25000,0	RPH	2043	ĐG-KTT	AA000162	00351
15-6-05	32	3	600,3		CLN	8-2045	CN-KTT*NCN	AA125173	01701
13-5-06	312	7	130,9		CLN	10-2045	ĐG-KTT	AB001624	01863
10-2-07	301	3	175,4			Lâu dài	CN-CTT	AB013570	03739
			125,2		ONT				
			50,2		CLN				

III. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG QUÁ TRÌNH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ GHI CHÚ		
Số thứ tự thửa đất	Ngày tháng năm	Nội dung ghi chú hoặc biến động và căn cứ pháp lý
~~31~~	~~01-10-2004~~	~~Chưa nộp tiền sử dụng đất~~
12	01-10-2004	100 m^2 thuộc quy hoạch mở rộng đường theo Quyết định xét duyệt quy hoạch sử dụng đất số 385/QĐ-UB ngày 15/3/2003 của Uỷ ban nhân dân huyện.
9	01-10-2004	Cả thửa đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn quốc lộ 5 theo Nghị định số 172/1999/NĐ-CP ngày 7/12/1999.
34	10-01-2005	Khai báo GCNQSDĐ bị mất ngày 05/01/2005 .
34	11-3-2005	Cấp lại GCN số AB125763, số vào sổ 08971 ngày 15/3/2005 .
12	13-5-2006	Nhà nước thu hồi 70 m^2 theo Quyết định số 135/QĐ-UB ngày 04/5/2006 của UBND huyện Đông Anh, phần còn lại có số thứ tự thửa 312.
31	10-02-2007	Đã nộp tiền sử dụng đất. Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ba 100m^2 theo Hợp đồng số 172/HĐCN ngày 27/1/2007, phần còn lại có số thửa 301.
~~34~~	~~10-5-2007~~	~~Thế chấp GCN QSDĐ tại Ngân hàng thương mại Hà Nội theo Hợp đồng số 034/HĐ-TC ngày 2/5/2007.~~
215	18-3-2008	Cho ông Thái Văn An thuê theo Hợp đồng số 123/HĐ-CT ngày 05/3/2008.
34	15-5-2008	Đã xóa thế chấp theo xác nhận của Ngân hàng thương mại Hà Nội trên Hợp đồng ngày 14/5/2008.

Chuyển tiếp trang số: ....

MẪU TRANG MỤC LỤC NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT
(ĐỂ TRA CỨU SỔ ĐỊA CHÍNH)

Số thứ tự	Tên người sử dụng đất	Đăng ký tại sổ địa chính		Số thứ tự	Tên người sử dụng đất	Đăng ký tại sổ địa chính	
		Quyển số	Trang số			Quyển số	Trang số
	Vần A						
01	*Đinh Thị Hồng Anh*	*D-1*	*12*				
02	*Lê Đình Ái*	*D-1*	*05*				
03	*Trần Văn Ân*	*D-2*	*25*				

Ban hành kèm theo Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính

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

Mẫu số: 02/ĐK

SỔ MỤC KÊ ĐẤT ĐAI

TỈNH:..... **MÃ:** | | |

HUYỆN:..... **MÃ:** | | | |

XÃ: ..... **MÃ:** | | | | | |

QUYỂN SỐ: | | | |

LẬP CHO CÁC TỜ BẢN ĐỒ SỐ:.....

....., ngày..... tháng..... năm.....
Giám đốc
Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
(Ký, đóng dấu)

....., ngày..... tháng..... năm.....
Giám đốc
Sở Tài nguyên và Môi trường
(Ký, đóng dấu)

HƯỚNG DẪN VIẾT SỔ MỤC KÊ ĐẤT ĐAI

I. Cách ghi nội dung sổ mục kê đất đai

1. Ghi thửa đất được ghi vào sổ mục kê đất đai theo quy định sau:

1.1. Dòng **Số thứ tự tờ bản đồ:** ghi số thứ tự của tờ bản đồ địa chính trong phạm vi mỗi xã theo quy định tại Quy phạm thành lập bản đồ địa chính do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

1.2. Cột **Số thứ tự thửa đất:** ghi số thứ tự thửa đất từ số 01 đến số cuối cùng trên mỗi tờ bản đồ địa chính.

1.3. Cột **Tên người sử dụng, quản lý:** ghi "Ông (hoặc Bà)", sau đó ghi họ và tên người đối với cá nhân (trong nước) sử dụng đất, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở; ghi "Hộ ông (hoặc Hộ bà)", sau đó ghi họ và tên chủ hộ đối với hộ gia đình sử dụng đất; ghi tên tổ chức (trong nước) theo quyết định thành lập hoặc giấy phép kinh doanh đối với tổ chức sử dụng đất; ghi tên của tổ chức thực hiện dự án đầu tư theo giấy phép đầu tư được cấp đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài là nhà đầu tư; ghi tên tổ chức được giao đất để quản lý và ghi "Giao QL" vào cột **Ghi chú**; ghi tên tổ chức có chức năng ngoại giao theo điều ước quốc tế hoặc thoả thuận ngoại giao đối với trường hợp tổ chức có chức năng ngoại giao sử dụng đất; ghi tên thường gọi của cơ sở tôn giáo sử dụng đất; ghi tên thường gọi của cộng đồng dân cư sử dụng đất hoặc được giao đất rừng để quản lý, trường hợp được giao đất rừng để quản lý thì ghi "Giao QL" vào cột **Ghi chú**; ghi "UBND xã (hoặc phường, thị trấn)" đối với đất giao cho Uỷ ban nhân dân để sử dụng hoặc để quản lý, đối với đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích thì ghi "Đất NN công ích" vào cột **Ghi chú**, đối với đất đã xác định mục đích sử dụng nhưng chưa giao, chưa cho thuê thì ghi "Chưa G-CT" vào cột **Ghi chú**, đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng giao cho Uỷ ban nhân dân quản lý thì ghi "Giao QL" vào cột **Ghi chú**. Trường hợp thửa đất có nhiều người sử dụng chung (kể cả trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả vợ và chồng, không kể trường hợp đất xây dựng nhà chung cư) thì ghi tên của tất cả mọi người sử dụng chung thửa đất vào các dòng dưới kế tiếp và ghi "Đồng sử dụng đất" vào cột **Ghi chú**; ghi "Nhà chung cư" và ghi "Đồng sử dụng đất" vào cột **Ghi chú** đối với thửa đất xây dựng nhà chung cư đã bán căn hộ.

1.4. Cột **Đối tượng sử dụng, quản lý:** ghi đối tượng sử dụng đất bằng mã (ký hiệu) là "GDC" đối với hộ gia đình, cá nhân; "UBS" đối với Uỷ ban nhân dân cấp xã; "TKT" đối với tổ chức kinh tế trong nước; "TKH" đối với tổ chức khác trong nước (bao gồm cả cơ sở tôn giáo); "TLD" đối với doanh nghiệp liên doanh với nước ngoài; "TVN" đối với doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài; "TNG" đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; "TVD" đối với doanh nghiệp của người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam; "CDS" đối với cộng đồng dân cư và ghi đối tượng được Nhà nước giao đất để quản lý bằng ký hiệu là "UBQ" đối với Uỷ ban nhân dân cấp xã; "TPQ" đối với Tổ chức phát triển quỹ đất; "TKQ" đối với tổ chức khác; "CDQ" đối với cộng đồng dân cư.

1.5. Cột **Diện tích:** ghi diện tích của thửa đất theo đơn vị mét vuông (m^2) làm tròn đến một (01) chữ số thập phân; trường hợp thửa đất do nhiều người sử dụng nhưng xác định được diện tích sử dụng riêng của mỗi người thì ghi diện tích sử dụng riêng đó vào dòng tương ứng với tên người sử dụng đất đã ghi ở cột **Tên người sử dụng, quản lý**. Đối với đất ở có vườn, ao mà diện tích đất ở được công nhận có diện tích nhỏ hơn diện tích thửa đất thì ghi diện tích vào dòng dưới kế tiếp theo từng mục đích sử dụng và ghi mục đích sử dụng tương ứng vào cột **Mục đích sử dụng**; trường hợp nhiều người sử dụng chung thửa đất đó thì ghi diện tích theo từng mục đích ứng với từng người sử dụng ghi ở cột **Tên người sử dụng, quản lý**.

1.6. Cột **Mục đích sử dụng** gồm bốn cột **Cấp GCN, Quy hoạch, Kiểm kê, Chi tiết**; ghi mục đích sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp vào cột **Cấp GCN**, ghi mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt vào cột **Quy hoạch**, ghi mục đích sử dụng đất theo hiện trạng lúc lập sổ và lúc kiểm kê đất đai thống nhất với hệ thống chỉ tiêu kiểm kê đất đai vào cột **Kiểm kê**, ghi mục đích sử dụng đất chi tiết (Cà phê, Chè, Xoài, Tôm,...) theo yêu cầu của từng địa phương vào cột **Chi tiết**. Mục đích sử dụng đất tại cột **Cấp GCN, Quy hoạch, Kiểm kê** được ghi bằng mã quy định tại Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất. Mục đích sử dụng đất ghi vào cột **Cấp GCN**, cột **Kiểm kê** được ghi bằng mã (ký hiệu) như trong bảng dưới đây. Thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn được đánh thêm dấu sao "*" vào góc trên bên phải của ký hiệu mục đích sử dụng đất tại cột **Cấp GCN**. Trường hợp thửa đất được sử dụng vào nhiều mục đích thì ghi mục đích sử dụng chính vào dòng ghi số thứ tự thửa đất, ghi các mục đích sử dụng phụ kết hợp vào các dòng dưới kế tiếp.

NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐỂ GHI VÀO CỘT CẤP GCN)					
LUA	Đất trồng lúa	RSX	Đất rừng sản xuất	NTS	Đất nuôi trồng thuỷ sản
COC	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi	RPH	Đất rừng phòng hộ	LMU	Đất làm muối
HNK	Đất trồng cây hàng năm khác	RDD	Đất rừng đặc dụng	NKH	Đất nông nghiệp khác
CLN	Đất trồng cây lâu năm				
NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐỂ GHI VÀO CỘT KIỂM KÊ)					
LUC	Đất chuyên trồng lúa nước	LNK	Đất trồng cây lâu năm khác	RDN	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng
LUK	Đất trồng lúa nước còn lại	RSN	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RDT	Đất có rừng trồng đặc dụng
LUN	Đất trồng lúa nương	RST	Đất có rừng trồng sản xuất	RDK	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng
COT	Đất trồng cỏ	RSK	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RDM	Đất trồng rừng đặc dụng
CON	Đất cỏ tự nhiên có cải tạo	RSM	Đất trồng rừng sản xuất	TSL	Đất nuôi trồng thuỷ sản nước lợ, mặn
BHK	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	RPN	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	TSN	Đất chuyên nuôi trồng thuỷ sản nước ngọt
NHK	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác	RPT	Đất có rừng trồng phòng hộ	LMU	Đất làm muối
LNC	Đất trồng cây công nghiệp lâu năm	RPK	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	NKH	Đất nông nghiệp khác
LNQ	Đất trồng cây ăn quả lâu năm	RPM	Đất trồng rừng phòng hộ		

NHÓM ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP (ĐỂ GHI VÀO CỘT CẤP GCN, KIỂM KÊ)					
ONT	Đất ở tại nông thôn	GT0	Đất giao thông không kinh doanh	TT1	Đất cơ sở thể dục - thể thao có kinh doanh
ODT	Đất ở tại đô thị	GT1	Đất giao thông có kinh doanh	CH0	Đất chợ được giao không thu tiền
TS0	Đất trụ sở cơ quan	TL0	Đất thuỷ lợi không kinh doanh	CH1	Đất chợ khác
TS1	Đất trụ sở khác	TL1	Đất thuỷ lợi có kinh doanh	LDT	Đất có di tích, danh thắng
SN0	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh	NT0	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông không kinh doanh	RAC	Đất bãi thải, xử lý chất thải
SN1	Đất công trình sự nghiệp có kinh doanh	NT1	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông có kinh doanh	TON	Đất tôn giáo
QPH	Đất quốc phòng	VH0	Đất cơ sở văn hóa không kinh doanh	TIN	Đất tín ngưỡng
ANI	Đất an ninh	VH1	Đất cơ sở văn hóa có kinh doanh	NTD	Đất nghĩa trang, nghĩa địa
SKK	Đất khu công nghiệp	YT0	Đất cơ sở y tế không kinh doanh	SON	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối
SKC	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	YT1	Đất cơ sở y tế có kinh doanh	MNC	Đất có mặt nước chuyên dùng
SKS	Đất cho hoạt động khoáng sản	GD0	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo không kinh doanh	CTN	Đất cơ sở tư nhân không kinh doanh
SKX	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	GD1	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo có kinh doanh	NTT	Đất làm nhà tạm, lán trại
		TT0	Đất cơ sở thể dục - thể thao không kinh doanh	DND	Đất cơ sở dịch vụ nông nghiệp tại đô thị
NHÓM ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG (ĐỂ GHI VÀO CỘT KIỂM KÊ)					
BCS	Đất bằng chưa sử dụng	DCS	Đất đồi núi chưa sử dụng	NCS	Núi đá không có rừng cây

1.7. Cột **Ghi chú** ghi chú thích trong các trường hợp quy định tại điểm 1.3 khoản này; ghi loại bản đồ, sơ đồ hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa đo vẽ bản đồ địa chính; ghi số thứ tự của các thửa đất mới đối với trường hợp tách thửa hoặc hợp thửa; ghi loại thông tin đã thay đổi; trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất thì ghi thêm ký hiệu "KKE-" đối với mục đích sử dụng theo kiểm kê, "GCN-" đối với mục đích sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, "QHO-" đối với mục đích sử dụng theo quy hoạch, sau đó ghi nội dung thông tin thay đổi trong trường hợp có biến động về sử dụng đất mà không tạo thành thửa đất mới. Nội dung tại cột **Ghi chú** về loại đối tượng sử dụng, quản lý, mục đích sử dụng của thửa đất và nội dung ghi chú về thửa đất được ghi bằng mã (ký hiệu) quy định tại các điểm 1.3, 1.4 và 1.6 khoản này. Nội dung ghi chú được ghi liên tục từ dòng đầu trong cột **Ghi chú** theo thứ tự biến động của thửa đất trong cùng trang sổ mục kê đất đai; trường hợp hết chỗ ghi chú trong cột **Ghi chú** thì ghi vào cột **Ghi chú** của trang trống đầu tiên thuộc phần các trang sổ dành cho tờ bản đồ đó; cuối cột ghi chú của trang đã hết chỗ ghi "Chuyển tiếp trang số... *(ghi số thứ tự trang chuyển đến)*", đầu cột **Ghi chú** của trang chuyển đến ghi "Tiếp theo trang số... *(ghi số thứ tự của trang đã hết chỗ)*".

2. Ghi đường giao thông, hệ thống thuỷ lợi, các công trình khác theo tuyến mà có sử dụng đất hoặc có hành lang bảo vệ an toàn; sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thủy văn khác theo tuyến; các khu vực đất chưa sử dụng mà không có ranh giới khép kín trên tờ bản đồ vào sổ mục kê đất đai theo quy định sau:

2.1. Cột **Số thứ tự thửa đất:** ghi theo thứ tự D1, D2, D3, ... đối với đường giao thông; T1, T2, T3, ... đối với hệ thống thủy lợi dẫn nước phục vụ cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước; K1, K2, K3, ... đối với công trình khác theo tuyến; S1, S2, S3, ... đối với sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thuỷ văn khác theo tuyến; C1, C2, C3, ... đối với khu vực đất chưa sử dụng.

2.2. Cột **Tên người sử dụng đất:** ghi tên tổ chức được giao quản lý đối với từng đối tượng là đường giao thông; hệ thống thuỷ lợi (dẫn nước phục vụ cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước, đê, đập); công trình khác theo tuyến; sông, ngòi, kênh, rạch, suối và đối tượng thủy văn khác theo tuyến; khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới khép kín thuộc mỗi tờ bản đồ địa chính (trường hợp chưa giao cho tổ chức quản lý thì ghi "UBND xã"); ghi loại đối tượng được giao quản lý vào cột **Đối tượng sử dụng, quản lý**; ghi tên từng đối tượng (nếu có) vào cột **Ghi chú**.

2.3. Cột **Diện tích:** ghi diện tích của phần đường giao thông, phần hệ thống thuỷ lợi, phần công trình khác theo tuyến, phần sông, ngòi, kênh, rạch, suối và đối tượng thủy văn khác theo tuyến, phần khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới khép kín trên phạm vi tờ bản đồ địa chính.

II. Cách chỉnh lý sổ mục kê đất đai

1. Trường hợp thửa đất có thay đổi **diện tích** mà không tạo thửa đất mới, thay đổi **số thứ tự thửa đất**, thay đổi **tên người sử dụng, quản lý**, thay đổi **loại đối tượng sử dụng, quản lý**, thay đổi **mục đích sử dụng** (ghi trong bốn cột **Cấp GCN**,

Quy hoạch, Kiểm kê, Chi tiết) thì gạch bằng mực đỏ vào nội dung đã thay đổi (trừ trường hợp thay đổi về người sử dụng đất nhưng chưa chỉnh lý hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và ghi nội dung mới vào cột **Ghi chú** của trang sổ.

2. Trường hợp tách thửa thì gạch ngang bằng mực đỏ vào toàn bộ dòng ghi thửa đất cũ; ghi "Tách thửa:", sau đó ghi số thứ tự của các thửa đất mới tách (ngăn cách bằng dấu phẩy) vào cột **Ghi chú**, đồng thời ghi nội dung thông tin về các thửa đất mới tách vào dòng trống kế tiếp trên trang sổ cho tờ bản đồ địa chính.

3. Trường hợp hợp thửa thì gạch ngang bằng mực đỏ vào toàn bộ dòng ghi các thửa đất cũ; ghi "Hợp thửa:", sau đó ghi số thứ tự của thửa đất mới vào cột **Ghi chú**, đồng thời ghi nội dung thông tin của thửa đất mới vào dòng trống kế tiếp trên trang sổ cho tờ bản đồ địa chính.

4. Trường hợp thay đổi số hiệu của tờ bản đồ địa chính mà không thay đổi số thứ tự các thửa đất thì gạch bằng mực đỏ số thứ tự cũ của tờ bản đồ và ghi số hiệu mới của tờ bản đồ vào vị trí kế tiếp bên phải của số hiệu cũ đã gạch. Trường hợp thay đổi số hiệu của tờ bản đồ địa chính mà làm thay đổi số thứ tự của các thửa đất thì gạch bằng mực đỏ các trang sổ mục kê đất đai đã ghi cho tờ bản đồ đó và lập trang sổ mục kê đất đai mới cho tờ bản đồ đó.

5. Trường hợp các đối tượng có chiếm đất mà không hình thành thửa đất như đường giao thông; hệ thống thủy lợi; các công trình khác theo tuyến; sông, ngòi, kênh, rạch, suối và các đối tượng thủy văn khác theo tuyến; khu vực đất chưa sử dụng không có ranh giới khép kín đã ghi trên sổ mục kê đất đai có thay đổi tên, thay đổi loại đối tượng quản lý, thay đổi ranh giới tính diện tích thì gạch bằng mực đỏ vào nội dung đã thay đổi và ghi nội dung mới vào cột **Ghi chú**.

MẪU TRANG SỔ MỤC KÊ ĐẤT ĐAI (CÁC TRANG TỪ 05 ĐẾN 200)

Số thứ tự tờ bản đồ: *05*

Trang số:.....012 ..

Số thứ tự thửa đất	Tên người sử dụng, quản lý	Loại đối tượng	Diện tích (m^2)	Mục đích sử dụng				Ghi chú			
				Cấp GCN	Quy hoạch	Kiểm kê	Chi tiết	Số TT thửa	Nội dung thay đổi	Số TT thửa	Nội dung thay đổi
(1)	(2)	(3)	(4)	(6)	(7)	(5)					(9)
~~1~~	~~*Hộ ông Nguyễn Bá Ơn*~~	~~*GDC*~~	~~*1550,7*~~	~~HNK~~	~~CSK~~	~~BHK~~		*1*	*Tách thành thửa: 557, 558*		
2			*805,7*	LUA	LUA	LUC		*2*	*Chuyển quyền cho Mai Chí Thanh*		
-	*Hộ bà Lê Thị Hải*	GDC	*305,7*					*5*	*Đất NN công ích*		
-	~~*Bà Nguyễn Thị Tuyết*~~	GDC	*500,0*					*6*	*Giao QL, Chưa G-CT*		
3	*Bà Nguyễn Thị Tuyết*	GDC	*320,0*								
			120,0	ONT*	ONT*	ONT*					
			200,0	CLN*	CLN*	LNQ*	*Xoài*				
4	*Hộ bà Lê Thị Đào*	GDC	*1500,5*	HNK	CHN	BHK					
5	*UBND xã*	UBS	*3000,0*			LUC					
6	*UBND xã*	UBQ	*500,6*			BCS					
...	...	...	...	...	...	...	...				
556	*Ông Phan Thanh Hải*	GDC	*300,5*	LUA	LUA	LUK					
				NTS	NTS	TSN	*Tôm*				
557	*Hộ ông Nguyễn Bá Ơn*	GDC	*1000,0*	HNK	CSK	BHK					
558	*Công ty TNHH Thanh Bình*	TKT	*550,7*	SKC	CSK	SKC					

Ban hành kèm theo Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính

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

Mẫu số: 03/ĐK

SỔ
THEO DÕI BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI

TỈNH: ..... MÃ: | | |

HUYỆN: ..... MÃ: | | | |

XÃ:..... MÃ: | | | | | |

QUYỂN SỐ: | | | |

HƯỚNG DẪN VIẾT SỔ THEO DÕI BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI

Nội dung sổ theo dõi biến động đất đai được ghi theo quy định sau:

1. Cột **Số thứ tự:** ghi số thứ tự theo trình tự thời gian vào sổ của các trường hợp đăng ký biến động về sử dụng đất; số thứ tự được ghi liên tục từ số 01 đến hết trong mỗi năm.

2. Cột **Tên và địa chỉ của người đăng ký biến động:** Trường hợp người sử dụng đất trực tiếp đăng ký biến động về sử dụng đất thì ghi họ và tên, địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của người sử dụng đất; trường hợp người đăng ký biến động về sử dụng đất là người đại diện cho người sử dụng đất thì ghi họ và tên, số chứng minh nhân dân của người đăng ký, ghi vào dòng tiếp theo "đại diện cho" và ghi tên, địa chỉ của người sử dụng đất vào dòng dưới kế tiếp.

3. Cột **Thời điểm đăng ký biến động:** Thời điểm đăng ký biến động là thời điểm người đăng ký nộp đủ hồ sơ hợp lệ đối với trường hợp biến động mà người sử dụng đất được thực hiện các quyền của mình theo quy định của pháp luật; là thời điểm cơ quan đăng ký ghi vào sổ đăng ký theo đúng quy định về trình tự, thủ tục hành chính đối với trường hợp biến động phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thời điểm đăng ký biến động được ghi ngày tháng năm theo dạng "ngày .../.../..." và ghi giờ phút đăng ký biến động theo dạng " ..... *(ghi giờ)* ..... *(ghi phút)*" vào dòng tiếp theo.

4. Cột **Thửa đất biến động:** tại cột Tờ bản đồ số ghi số thứ tự của tờ bản đồ địa chính; tại cột **Thửa đất số** ghi số thứ tự của thửa đất trước khi có biến động về sử dụng đất hoặc số thứ tự của thửa đất mới được tạo thành.

5. Cột **Nội dung biến động:** ghi thông tin biến động về sử dụng đất theo quy định sau:

a) Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì tuỳ theo chế độ giao đất, cho thuê đất cụ thể mà ghi "được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất" hoặc "được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất" hoặc "được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm" hoặc "được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần", sau đó ghi mục đích sử dụng đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất "để sử dụng vào mục đích .....".

b) Trường hợp người sử dụng đất cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không thuộc khu công nghiệp; thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới thì ghi như sau:

- Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không thuộc khu công nghiệp: "Cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người thuê hoặc thuê lại đất)* thuê (hoặc thuê lại) cả thửa đất (hoặc diện tích ..... m^2 đất)".

- Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất: "Thế chấp bằng cả thửa đất (hoặc diện tích ..... m^2 đất) với Ngân hàng (hoặc ông, bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế khác) ..... *(ghi tên người nhận thế chấp)*".

- Trường hợp bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất: "Bảo lãnh bằng cả thửa đất (hoặc diện tích ..... m^2 đất) cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được bảo lãnh)* với Ngân hàng (hoặc ông, bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế khác) ..... *(ghi tên người nhận bảo lãnh)*".

- Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất (không hình thành pháp nhân mới): "Góp vốn bằng cả thửa đất (hoặc diện tích ..... m^2 đất) với Công ty (hoặc ông, bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế khác) ..... *(ghi tên người nhận góp vốn)*".

c) Trường hợp xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không thuộc khu công nghiệp; xoá đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; xoá đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới thì ghi "Đã xoá đăng ký cho thuê (hoặc cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn)".

d) Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất đối với cả thửa đất thì ghi như sau:

- Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất: "Chuyển đổi cho ông (hoặc bà, hộ gia đình) ..... *(ghi tên người nhận chuyển đổi)*".

- Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất: "Chuyển nhượng cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế) ..... *(ghi tên người nhận chuyển nhượng)*".

- Trường hợp để thừa kế quyền sử dụng đất: "Để thừa kế cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người nhận thừa kế)*".

- Trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất: "Tặng cho cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được tặng cho)*".

- Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới: "Góp vốn hình thành Công ty (hoặc tổ chức kinh tế khác) ..... *(ghi tên tổ chức được hình thành do góp vốn)*".

- Trường hợp chuyển quyền theo bản án, quyết định của Toà án; quyết định của cơ quan thi hành án: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo bản án (hoặc quyết định của Toà án hoặc quyết định của cơ quan thi hành án)".

- Trường hợp chuyển quyền theo thỏa thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo thoả thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh".

- Trường hợp chuyển quyền từ quyền sử dụng chung theo thoả thuận phù hợp với pháp luật hoặc theo quy định của pháp luật đối với trường hợp tách hộ gia đình, thoả thuận của hộ gia đình, thoả thuận của nhóm người sử dụng chung thửa đất: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo thoả thuận khi tách hộ gia đình (hoặc chia tách thửa đất sử dụng chung)".

- Trường hợp chuyển quyền do chia tách, sáp nhập tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản khác phù hợp với pháp luật đối với tổ chức kinh tế: "Chuyển quyền cho ... *(ghi tên tổ chức nhận quyền sử dụng đất)* do chia tách, sáp nhập tổ chức".

- Trường hợp chuyển quyền theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo kết quả hòa giải tranh chấp đất đai".

- Trường hợp chuyển quyền theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai".

- Trường hợp chuyển quyền theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật: "Chuyển quyền cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất".

đ) Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì ghi như sau:

- Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất: "Chuyển đổi diện tích ..... m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình) ..... *(ghi tên người nhận chuyển đổi)*; thửa đất còn lại số:..... ; thửa đất đã chuyển quyền số:..... *(ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)*".

- Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất: "Chuyển nhượng diện tích ..... m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế)..... *(ghi tên người nhận chuyển nhượng)*; thửa đất còn lại số:..... ; thửa đất đã chuyển quyền số:..... *(ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)*".

- Trường hợp để thừa kế quyền sử dụng đất: "Để thừa kế diện tích ..... m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... (tên người nhận thừa kế)); thửa đất còn lại số:..... ; thửa đất đã chuyển quyền số:..... (ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)".

- Trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất: "Tặng cho diện tích ..... m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được tặng cho)*; thửa đất còn lại số:..... ; thửa đất đã chuyển quyền số:..... *(ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)*".

- Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới: "Góp vốn bằng diện tích ..... m^2 đất hình thành Công ty (hoặc tổ chức kinh tế khác) ..... *(ghi tên tổ chức được hình thành do góp vốn)*; thửa đất còn lại số:..... ; thửa đất đã chuyển quyền số:..... *(ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)*".

- Trường hợp chuyển quyền theo bản án, quyết định của Toà án; quyết định của cơ quan thi hành án: "Chuyển quyền diện tích ..... m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo bản án (hoặc quyết định của Toà án hoặc quyết định của cơ quan thi hành án); thửa đất còn lại số:..... ; thửa đất đã chuyển quyền số: ..... *(ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)*".

- Trường hợp chuyển quyền theo văn bản thỏa thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh: "Chuyển quyền diện tích ..... m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo thoả thuận xử lý nợ trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thửa đất còn lại số:.....; thửa đất đã chuyển quyền số:..... *(ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)*".

- Trường hợp chuyển quyền từ quyền sử dụng chung theo thoả thuận phù hợp với pháp luật hoặc theo quy định của pháp luật đối với trường hợp tách hộ gia đình, thoả thuận của hộ gia đình, thoả thuận của nhóm người sử dụng chung thửa đất: "Chuyển quyền diện tích ..... m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo thoả thuận khi tách hộ gia đình (hoặc phân chia thửa đất sử dụng chung)".

- Trường hợp chuyển quyền do chia tách, sáp nhập tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản khác phù hợp với pháp luật đối với tổ chức kinh tế: "Chuyển quyền diện tích ..... m^2 đất cho *(ghi tên tổ chức nhận quyền sử dụng đất)* do chia tách, sáp nhập tổ chức; thửa đất còn lại số:.....; thửa đất đã chuyển quyền số:..... *(ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)*".

- Trường hợp chuyển quyền theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận: "Chuyển quyền diện tích ..... m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo kết quả hòa giải tranh chấp đất đai; thửa đất còn lại số:.....; thửa đất đã chuyển quyền số:..... *(ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)*".

- Trường hợp chuyển quyền theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền: "Chuyển quyền diện tích ..... m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; thửa đất còn lại số:.....; thửa đất đã chuyển quyền số:..... *(ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)*".

- Trường hợp chuyển quyền theo văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất: "Chuyển quyền diện tích ..... m^2 đất cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ..... *(ghi tên người được nhận quyền sử dụng đất)* theo biên bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; thửa đất còn lại số:.....; thửa đất đã chuyển quyền số:..... *(ghi số thứ tự các thửa đất tương ứng)*".

e) Trường hợp doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thì ghi "Cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức kinh tế) ..... *(ghi tên người thuê hoặc thuê lại đất)* thuê (hoặc thuê lại) thửa đất số ..... có diện tích ..... m^2 *(ghi số thứ tự và diện tích thửa đất)* trong khu công nghiệp".

g) Trường hợp tách thửa đất thành nhiều thửa đất (tách thửa) thì ghi "thửa đất tách ra thành ..... thửa *(ghi số lượng thửa đất tách ra)*, trong đó thửa 1 có số thứ tự:..... với diện tích ..... m^2; thửa 2 có số thứ tự:..... với diện tích ..... m^2; thửa 3 có số thứa tự:..... với diện tích ..... m^2; ..... *(ghi số thứ tự và diện tích các thửa đất hợp thành thửa đất mới)*".

h) Trường hợp hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất (hợp thửa) thì ghi theo thửa đất mới hợp thành với nội dung "thửa đất hợp thành từ ..... thửa *(ghi số lượng thửa đất hợp thành thửa đất mới)* gồm các thửa có số thứ tự là ..., ..., ... *(ghi số thứ tự các thửa đất hợp thành thửa đất mới)*".

i) Trường hợp Nhà nước thu hồi đất cả thửa đất thì ghi "Nhà nước thu hồi đất"; trường hợp Nhà nước thu hồi đất một phần thửa đất thì ghi "Nhà nước thu hồi diện tích ..... m^2 đất *(ghi diện tích đất bị thu hồi)*; thửa đất còn lại số ..... có diện tích ..... m^2 *(ghi số hiệu và diện tích thửa đất còn lại sau khi thu hồi)*".

k) Trường hợp Nhà nước trưng dụng đất thì ghi "Nhà nước trưng dụng đất (hoặc trưng dụng ... m^2 đất"; trường hợp Nhà nước trả lại dất sau khi hết trưng dụng thì ghi "Nhà nước trả lại đất (hoặc ... m^2 đất) sau khi hết trưng dụng".

l) Trường hợp thửa đất sạt lở tự nhiên thì ghi "Sạt lở tự nhiên cả thửa đất (hoặc diện tích ..... m^2 đất)".

m) Trường hợp người sử dụng đất đổi tên thì ghi "Người sử dụng đất được đổi tên là ..... *(ghi tên mới của người sử dụng đất)*".

n) Trường hợp cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi "Cấp lại Giấy CN QSDĐ do bị mất có số phát hành là ..... (hoặc Cấp đổi Giấy CN QSDĐ do bị rách nát (hoặc bị ố nhoè) có số phát hành là .....".

o) Trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang giao đất có thu tiền thì ghi "Mục đích sử dụng sau khi thay đổi là ..... (hoặc Thời hạn sử dụng sau khi thay đổi là ..... hoặc Chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền)".

MẪU TRANG SỔ THEO DÕI BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI (CÁC TRANG TỪ 05 - 200)

Trang số: ...05.....

Số thứ tự	Tên và địa chỉ của người đăng ký biến động	Thời điểm đăng ký biến động	Thửa đất biến động		Nội dung biến động
			Tờ bản đồ số	Thửa đất số	
1	2	3	5	6	7
	NĂM 2005				
01	Hộ ông Lê Mạnh Hải số 312-Bà Triệu Q.Hai Bà Trưng	10.4.2005 10g 00'	04	15	Được Nhà nước giao có thu tiền 60 m^2 đất ở từ đất do Nhà nước thu hồi
02	Ông Lê Hải Nam số 240-Bà Triệu Q.Hai Bà Trưng	11.4.2005 8g 30'	15	53	Khai báo mất GCN có số phát hành AA005125 Đã cấp lại GCN mới có số phát hành AB301570
03	Hộ ông Trần Văn Ân số 348-Bà Triệu Q.Hai Bà Trưng	12.4.2005 14g25'	06	79	Chuyển nhượng cho Công ty TNHH Phương Đông 120 m^2 đất ở để làm đất xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp
04	Bà Triệu Thị Hạnh số 315-Bà Triệu Q.Hai Bà Trưng	12.4.2005 15g10'	4	275	Thế chấp bằng cả thửa đất với Ngân hàng Thương mại Q.Ba Đình
...	.....	.....	.....	.....	.....
350	Ban Quản lý Khu CN Thái Thành	27.12.2005 16g 00'	12	26	Cho Công ty TNHH Đông Thành thuê diện tích 300m^2
	NĂM 2006				

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

Mẫu số 04/ĐK

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Vào sổ tiếp nhận hồ sơ: *.....Giờ...phút, ngày.../.../...* *Quyển số ..., Số thứ tự...* **Người nhận hồ sơ** *(Ký và ghi rõ họ, tên)*

ĐƠN XIN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Kính gửi: UBND .....

I. PHẦN KÊ KHAI CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT *

(Xem hướng dẫn cuối đơn này trước khi kê khai; không tẩy xoá, sửa chữa trên đơn)

1. Người sử dụng đất:

1.1. Tên người sử dụng đất *(Viết chữ in hoa)*.....

.....

1.2. Địa chỉ *(hộ gia đình, cá nhân ghi địa chỉ đăng ký hộ khẩu, tổ chức ghi địa chỉ trụ sở)*:

.....

2. Thửa đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

2.1. Thửa đất số: .....; 2.2. Tờ bản đồ số: .....;

2.3. Địa chỉ tại: .....

2.4. Diện tích: ..... m^2; Hình thức sử dụng: + Sử dụng chung: ..... m^2

+ Sử dụng riêng: ..... m^2

2.5. Mục đích sử dụng đất: .....; 2.6. Thời hạn sử dụng đất: .....

2.7. Nguồn gốc sử dụng đất: .....

3. Tài sản gắn liền với đất:

3.1. Loại nhà hoặc loại công trình xây dựng: .....

Diện tích xây dựng (*diện tích chiếm đất của nhà hoặc công trình*): .....m^2

3.2. Cây rừng, cây lâu năm: a) Loại cây:....., b) Diện tích có cây:.....m^2

4. Những giấy tờ nộp kèm theo đơn này gồm:

.....

Tôi xin cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng.

....., ngày .... tháng ... năm .....

Người viết đơn

(Ký và ghi rõ họ tên, đối với tổ chức phải đóng dấu)

---

* **Hướng dẫn viết đơn:** Tên người sử dụng đất: đối với cá nhân ghi rõ họ, tên, năm sinh, số giấy CMND, ngày và nơi cấp giấy CMND; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài ghi họ, tên, năm sinh, số hộ chiếu, ngày và nơi cấp hộ chiếu, quốc tịch; đối với hộ gia đình ghi chữ "Hộ ông/bà" và ghi họ, tên, năm sinh, số giấy CMND, ngày và nơi cấp giấy CMND của chủ hộ, số và ngày cấp sổ hộ khẩu; trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả vợ và chồng thì ghi họ, tên, năm sinh, số giấy CMND, ngày và nơi cấp giấy CMND của vợ và của chồng; đối với tổ chức thì ghi tên tổ chức, ngày tháng năm thành lập, số và ngày, cơ quan ký quyết định thành lập hoặc số giấy đăng ký kinh doanh, giấy phép đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

II. XÁC NHẬN CỦA UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

- Nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất : .....
- Tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai:.....
- Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất :.....

Ngày ..... tháng ..... năm .....
Cán bộ địa chính
(Ký, ghi rõ họ, tên)

Ngày ..... tháng ..... năm .....
TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch
(Ký tên, đóng dấu)

III. KẾT QUẢ THẨM TRA CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

.....
.....
.....

Ngày ..... tháng ..... năm .....
Người thẩm tra hồ sơ
(Ký, ghi rõ họ, tên và chức vụ)

Ngày ..... tháng ..... năm .....
Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
(Ký tên, đóng dấu)

IV. Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
(Thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

.....
.....
.....

Ngày ... tháng ... năm ....
Thủ trưởng cơ quan
(Ký tên, đóng dấu)

Hướng dẫn (tiếp theo):

- Điểm 2.5 ghi mục đích sử dụng đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền cấp; trường hợp không có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì ghi theo hiện trạng đang sử dụng;

- Điểm 2.6 ghi thời hạn sử dụng đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có). Trường hợp sử dụng đất có thời hạn phải ghi rõ "ngày tháng năm" hết hạn sử dụng, nếu sử dụng ổn định lâu dài thì ghi "Lâu dài";

- Điểm 2.7 ghi nguồn gốc sử dụng đất như sau: nếu được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì ghi "Đất giao có thu tiền", nếu không thu tiền thì ghi "Đất giao không thu tiền", nếu được Nhà nước cho thuê đất thì ghi "Đất thuê trả tiền hàng năm" hoặc "Đất thuê trả tiền một lần"; trường hợp nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, được tặng cho hoặc nguồn gốc khác thì ghi cụ thể nguồn gốc đó và thời điểm bắt đầu sử dụng đất.

.....	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Mẫu số 05/ĐK

Số:...../DSTB-

DANH SÁCH CÔNG KHAI
CÁC TRƯỜNG HỢP ĐỦ ĐIỀU KIỆN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Tại xã: ....., huyện: ....., tỉnh: .....

Số TT	Tên người sử dụng đất Địa chỉ đăng ký thường trú	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m^2)	Mục đích sử dụng	Nguồn gốc và thời điểm bắt đầu sử dụng đất

Danh sách này được công khai trong thời gian 15 ngày, kể từ ngày .../.../..., đến ngày.../.../...

Tại địa điểm:.....

Người có khiếu nại thì gửi đơn khiếu nại đến:.....

Những khiếu nại sau thời gian trên sẽ không được giải quyết./.

Xác nhận của đại diện cho những người sử dụng đất về việc công khai danh sách
(Ký, ghi rõ họ, tên và địa chỉ)

....., ngày.... tháng .... năm .....
Thủ trưởng cơ quan lập danh sách
(Ký tên, đóng dấu)

.....
.....

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

Mẫu số 06/ĐK

Số:...../DSTB-

DANH SÁCH CÔNG KHAI
CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐỦ ĐIỀU KIỆN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Tại xã: ....., huyện: ....., tỉnh: .....

Số TT	Tên người sử dụng đất, địa chỉ đăng ký thường trú	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m^2)	Mục đích sử dụng	Nguồn gốc và thời điểm bắt đầu sử dụng đất	Lý do không đủ điều kiện

Danh sách này được công khai trong thời gian 15 ngày kể từ ngày .../.../..., đến ngày .../.../...

Tại địa chỉ: .....

Người có khiếu nại thì gửi đơn khiếu nại đến:.....

Những khiếu nại sau thời gian trên sẽ không được giải quyết ./.

Xác nhận của đại diện người sử dụng đất về việc công khai danh sách trong thời gian nói trên
(Ký, ghi rõ họ, tên và địa chỉ)

....., ngày .... tháng .... năm .....
Thủ trưởng cơ quan lập danh sách
(Ký tên, đóng dấu)

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc	*Mẫu số 07/ĐK*

Số:...../PC-VPĐK *....., ngày ... tháng ... năm .....*

PHIẾU CHUYỂN
THÔNG TIN ĐỊA CHÍNH ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

Kính gửi: .....

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi thông tin địa chính thửa đất để xác định nghĩa vụ tài chính như sau:

1. Người sử dụng đất:.....

.....

.....

2. Thông tin của thửa đất:

2.1. Thửa đất số:..... 2.2. Tờ bản đồ số: .....

2.3. Địa chỉ thửa đất .....

2.4. Diện tích thửa đất:..... m^2, Hình thức sử dụng: + Sử dụng chung:.....m^2

+ Sử dụng riêng:.....m^2

2.5. Mục đích sử dụng đất:.....

2.6. Thời hạn sử dụng đất:.....

2.7. Nguồn gốc sử dụng đất:.....

2.8. Tài sản gắn liền với đất:.....

.....

3. Người sử dụng thửa đất có những giấy tờ liên quan sau đây:

.....

.....

Những thông tin trên đã được thẩm tra xác minh là đúng thực tế và người sử dụng đất có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giám đốc
Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
(Ký tên, đóng dấu)

.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**	***Mẫu số 08/ĐK***
.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**	
Số:...../TTr-	*..., ngày ... tháng ... năm ...*	

TỜ TRÌNH
VỀ VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Kính gửi: **Uỷ ban nhân dân** .....

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

- Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai;

- Căn cứ ý kiến thẩm tra của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc;

Sau khi đã kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc gửi đến, ...,... Tài nguyên và Môi trường đề nghị Uỷ ban nhân dân ..... cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho.....

.....

.....

Hiện đang sử dụng đất tại xã.....

.....

Gửi kèm theo tờ trình này có các giấy tờ sau:

1. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của .....;

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã viết cho ..... ;

3. .....;

4. .....;

....., ngày.....tháng.....năm.....
Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường
(Ký tên, đóng dấu)

Ghi chú:

- Mẫu này dùng cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường để trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp;

- Trường hợp trình cấp giấy chứng nhận một lần cho nhiều thửa đất thì ghi tổng số hồ sơ trình và lập danh sách các hồ sơ kèm theo tờ trình này.

Ban hành kèm theo Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính

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

Mẫu số 09/ĐK

SỔ
CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

TỈNH:..... MÃ: | | |

HUYỆN: ..... MÃ: | | | |

XÃ:..... MÃ: | | | | | |

QUYỂN SỐ: | | | |

HƯỚNG DẪN LẬP SỔ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi là sổ cấp GCN) được lập để theo dõi, quản lý việc phát hành và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sổ cấp GCN được lập và ghi theo hướng dẫn sau:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường lập và quản lý sổ cấp GCN đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (trừ trường hợp mua nhà ở gắn liền với đất ở), tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài. Phòng Tài nguyên và Môi trường lập và quản lý sổ cấp GCN đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với đất ở; lập và gửi một (01) bộ cho Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn, một (01) bộ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để theo dõi việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp người sử dụng đất nộp đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn và tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

2. Sổ cấp GCN đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với đất ở được lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn; sổ cấp GCN đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (trừ trường hợp mua nhà ở gắn liền với đất ở), tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được lập theo đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Vào sổ cấp GCN theo thứ tự liên tiếp tương ứng với thứ tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nội dung thông tin của hai giấy chứng nhận liên tiếp được chia cách bằng một đường thẳng gạch ngang bằng mực đen.

4. Các trang nội dung sổ được ghi như sau:

4.1. Cột **Số thứ tự**: ghi số thứ tự giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, ghi liên tục từ số 01 đến hết trong phạm vi đơn vị hành chính nơi lập sổ.

4.2. Cột **Tên và địa chỉ của người sử dụng đất** được ghi như sau:

a) Trường hợp một (01) người sử dụng đất thì ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp thửa đất đồng quyền sử dụng của nhiều người (trừ trường hợp nhà chung cư) thì ghi lần lượt tên và địa chỉ của từng người sử dụng vào các dòng dưới kế tiếp;

4.3. Cột **Số phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:** ghi số phát hành in trên trang 1 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nơi in dấu nổi của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

4.4. Cột **Ngày ký giấy chứng nhận:** ghi ngày tháng năm cơ quan có thẩm quyền đã ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở dạng "ngày..../...../.....";

4.5. Cột **Ngày giao giấy chứng nhận:** ghi ngày tháng năm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất hoặc cho Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất ở dạng "ngày .../.../...".

4.6. Cột **Người nhận giấy chứng nhận ký, ghi rõ họ tên:** Người nhận giấy chứng nhận ký, ghi họ và tên khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp người nhận giấy chứng nhận là người được uỷ quyền thì phải có giấy tờ uỷ quyền và ghi việc uỷ quyền; trường hợp người nhận giấy chứng nhận là người đại diện cho tổ chức thì ghi thêm chức vụ của người đó; trường hợp cán bộ của Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn nhận giấy chứng nhận để giao cho người sử dụng đất thì ghi thêm chức vụ của người đó.

4.7. Cột **Ghi chú** để ghi chú thích đối với những trường hợp sau:

a) Đã thu hồi giấy chứng nhận thì ghi "Đã thu hồi GCN do ..... *(ghi lý do thu hồi như Nhà nước thu hồi đất, tách thửa, hợp thửa, chuyển quyền đối với một phần thửa đất, sạt lở cả thửa đất, v.v.)*";

b) Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi "Đã cấp lại GCN";

c) Cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi "Đã cấp đổi GCN";

d) Nhiều người sử dụng đất đồng quyền sử dụng thửa đất thì ghi "Đồng quyền sử dụng";

đ) Nhà chung cư thì ghi "Nhà chung cư".

5. Cập nhật, chỉnh lý sổ cấp GCN trong quá trình biến động về sử dụng đất được thực hiện như sau:

5.1. Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi hoặc được cấp lại, cấp đổi thì gạch bằng mực đỏ vào hàng ghi thông tin về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó, trừ thông tin tại cột **Ghi chú**.

5.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho thửa đất mới được ghi vào sổ tiếp theo số thứ tự cuối cùng của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thuộc đơn vị hành chính lập sổ.

MẪU TRANG SỔ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (CÁC TRANG TỪ 03 - 200)

Trang số: ...03.....

Số thứ tự	Tên người sử dụng đất	Số phát hành GCN	Ngày ký GCN	Ngày giao GCN	Người nhận GCN ký, ghi họ tên	Ghi chú
1	2	3	4	5	6	7
01	Hộ ông Nguyễn Văn An	AA000130	12/11/2004	15/11/2004		
~~02~~	~~Ông Triệu Việt Hải~~	~~AA000131~~	~~12/11/2004~~	~~15/11/2004~~		Đã thu hồi GCN do Nhà nước thu hồi đất
03	Ông Lê Anh Quân Ông Phạm Văn Đăng Bà Hồ Thị Hải Đăng	AA000134 AA000135 AA000138	12/11/2004 12/11/2004 12/11/2004	16/11/2004 11/12/2004 16/11/2004		Đồng quyền sử dụng
04	Ông Nguyễn Văn Thích	AA000147	12/11/2004	16/11/2004		Nhà chung cư
05	Bà Nguyễn Thị Nga	AA000251	12/11/2004	16/11/2004		Nhà chung cư

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

Mẫu số 10/ĐK

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Vào sổ tiếp nhận hồ sơ: *.....Giờ...phút, ngày.../.../...* *Quyển số ..., Số thứ tự.....* **Người nhận hồ sơ** *(Ký và ghi rõ họ, tên)*

ĐƠN XIN CHUYỂN TỪ HÌNH THỨC THUÊ ĐẤT SANG GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Kính gửi:.....

I. KÊ KHAI CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

(Xem hướng dẫn cuối đơn này trước khi viết đơn; không tẩy xoá, sửa chữa nội dung đã viết)

1. Người sử dụng đất:

1.1. Tên người sử dụng đất (*Viết chữ in hoa*):.....

.....

1.2. Địa chỉ .....

.....

2. Xin được chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với thửa đất sau:

2.1. Thửa đất số:.....; 2.2. Tờ bản đồ số: .....

2.3. Địa chỉ tại: .....

.....

2.4. Diện tích thửa đất:..... m^2; 2.5. Mục đích sử dụng đất:.....

2.6. Thời hạn sử dụng đất: .....

2.7. Tài sản gắn liền với đất.....

.....

.....

2.8. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Số phát hành:..... *(Số in ở trang 1 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*
- Số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất:....., ngày cấp ...../...../.....

2.9. Hiện đã trả tiền thuê đất đến: .....

3. Giấy tờ nộp kèm theo đơn này gồm có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thửa đất nói trên;
- .....
- .....

Tôi xin cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng.

....., ngày .... tháng ... năm .....
Người viết đơn
(Ký, ghi rõ họ tên)

II. KẾT QUẢ THẨM TRA CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	
.....	
.....	
.....	
Ngày ..... tháng ..... năm ..... **Người thẩm tra** *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)*	*Ngày ..... tháng ..... năm .....* **Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất** *(Ký tên, đóng dấu)*

Hướng dẫn viết đơn

- Đề gửi: Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì đề gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường; Tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức và cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì đề gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Điểm 1 ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Điểm 2 (từ 2.1 đến 2.8) ghi các thông tin về thửa đất đang sử dụng như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp tài sản gắn liền với đất đã đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật thì ghi thông tin về tài sản như trên giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản đó.

- Người viết đơn ký và ghi rõ họ tên ở cuối phần khai của người sử dụng đất; trường hợp ủy quyền viết đơn thì người được ủy quyền ký, ghi rõ họ tên và ghi (được uỷ quyền); đối với tổ chức sử dụng đất phải ghi họ tên, chức vụ người viết đơn và đóng dấu của tổ chức.

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

Mẫu số 11/ĐK

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Vào sổ tiếp nhận hồ sơ:
.....Giờ...phút, ngày.../.../...
Quyển số ..., Số thứ tự.....
Người nhận hồ sơ
(Ký và ghi rõ họ, tên)

ĐƠN XIN CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Kính gửi:.....

I. KÊ KHAI CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

(Xem hướng dẫn cuối đơn này trước khi viết đơn; không tẩy xoá, sửa chữa nội dung đã viết)

1. Người sử dụng đất:

1.1. Tên người sử dụng đất (*Viết chữ in hoa*):.....

.....

.....

1.2. Địa chỉ .....

.....

2. Thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng:

2.1. Thửa đất số:.....; 2.2. Tờ bản đồ số: .....;

2.3. Địa chỉ tại: .....

.....

2.4. Diện tích thửa đất:..... m^2; 2.5. Mục đích sử dụng đất:.....

2.6. Thời hạn sử dụng đất: .....

2.7. Nguồn gốc sử dụng đất:.....;

2.8. Tài sản gắn liền với đất: .....

.....

2.9. Nghĩa vụ tài chính về đất đai:.....

2.10. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Số phát hành:..... *(Số in ở trang 1 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*
- Số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất:....., ngày cấp ...../...../.....

3. Mục đích sử dụng đất xin được chuyển sang:

.....

4. Giấy tờ nộp kèm theo đơn này gồm có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thửa đất nói trên
- .....

Tôi xin cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng.

...., ngày .... tháng ... năm .....
Người viết đơn
(Ký, ghi rõ họ tên)

II. KẾT QUẢ THẨM TRA CỦA CƠ QUAN TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG	
.....	
.....	
.....	
Ngày ..... tháng ..... năm ..... **Người thẩm tra** *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)*	*Ngày ..... tháng ..... năm .....* **Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường** *(Ký tên, đóng dấu)*

Hướng dẫn viết đơn

- Đơn này dùng trong các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép

- Đề gửi: Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì đề gửi Uỷ ban nhân dân cấp huyện nơi có đất; Tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức và cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì đề gửi Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố nơi có đất.

- Điểm 1 ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Điểm 2 ghi các thông tin về thửa đất hiện đang sử dụng như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp tài sản gắn liền với đất đã đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật thì ghi thông tin về tài sản như trên giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản đó.

- Điểm 3 ghi rõ mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất xin được chuyển sang; trường hợp chuyển mục đích một phần diện tích thửa đất thì ghi thêm diện tích xin chuyển mục đích sử dụng;

- Người viết đơn ký và ghi rõ họ tên ở cuối phần khai của người sử dụng đất; trường hợp ủy quyền viết đơn thì người được ủy quyền ký, ghi rõ họ tên và ghi (được uỷ quyền); đối với tổ chức sử dụng đất phải ghi họ tên, chức vụ người viết đơn và đóng dấu của tổ chức.

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

Mẫu số 12/ĐK

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Vào sổ tiếp nhận hồ sơ: *.....Giờ...phút, ngày.../.../...* *Quyển số ..., Số thứ tự.....* Người nhận hồ sơ *(Ký và ghi rõ họ, tên)*

TỜ KHAI ĐĂNG KÝ CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Kính gửi:.....

I. KÊ KHAI CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

(Xem hướng dẫn cuối đơn này trước khi viết đơn; không tẩy xoá, sửa chữa trong tờ khai)

1. Người sử dụng đất:

1.1. Tên người sử dụng đất (*Viết chữ in hoa*):.....

.....

1.2. Địa chỉ : .....

.....

2. Thửa đất đăng ký chuyển mục đích sử dụng:

2.1. Thửa đất số:.....; 2.2. Tờ bản đồ số: .....

2.3. Địa chỉ tại: .....

.....

2.4. Diện tích thửa đất:..... m^2; 2.5. Mục đích sử dụng đất:.....

2.6. Thời hạn sử dụng đất: .....

2.7. Nguồn gốc sử dụng đất: .....

2.8. Tài sản gắn liền với đất:.....

.....

2.9. Nghĩa vụ tài chính về đất đai:.....

2.10. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Số phát hành:..... *(Số in ở trang 1 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*
- Số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất:....., ngày cấp ...../...../.....

3. Mục đích sử dụng đất đăng ký chuyển sang:.....

4. Giấy tờ nộp kèm theo đơn này gồm có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thửa đất nói trên
- .....
- .....

Tôi xin cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng.

....., ngày .... tháng .... năm .....
Người viết đơn
(Ký, ghi rõ họ tên)

II. KẾT QUẢ THẨM TRA CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	
.....	
.....	
.....	
Ngày ..... tháng ..... năm ..... **Người thẩm tra** *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)*	*Ngày ..... tháng ..... năm .....* **Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất** *(Ký tên, đóng dấu)*

Hướng dẫn:

- Tờ khai này dùng trong các trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất mà không phải xin phép;

- Đề gửi đơn: Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì đề gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường; tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức và cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì gửi Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Điểm 1 ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Điểm 2 ghi các thông tin về thửa đất hiện đang sử dụng như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp tài sản gắn liền với đất đã đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật thì ghi thông tin về tài sản như trên giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản đó.

- Điểm 3 ghi rõ mục đích sử dụng đất muốn xin được chuyển sang; trường hợp chuyển mục đích một phần diện tích thửa đất thì ghi thêm diện tích xin chuyển mục đích sử dụng;

- Người viết đơn ký và ghi rõ họ tên ở cuối phần khai của người sử dụng đất; trường hợp ủy quyền viết đơn thì người được ủy quyền ký, ghi rõ họ tên và ghi (được uỷ quyền); đối với tổ chức sử dụng đất phải ghi họ tên, chức vụ người viết đơn và đóng dấu của tổ chức.

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

Mẫu số 13/ĐK

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Vào sổ tiếp nhận hồ sơ: *.....Giờ...phút, ngày.../.../...* *Quyển số ..., Số thứ tự.....* Người nhận hồ sơ *(Ký và ghi rõ họ, tên)*

ĐƠN XIN GIA HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Kính gửi:.....

I. KÊ KHAI CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

(Xem hướng dẫn cuối đơn này trước khi viết đơn; không tẩy xoá, sửa chữa trên đơn)

1. Người sử dụng đất:

1.1. Tên người sử dụng đất (*Viết chữ in hoa*):.....

.....

.....

1.2. Địa chỉ .....

.....

2. Thửa đất xin gia hạn sử dụng:

2.1. Thửa đất số:.....; 2.2. Tờ bản đồ số: .....;

2.3. Địa chỉ tại: .....

.....;

2.4. Diện tích thửa đất:..... m^2; 2.5. Mục đích sử dụng đất:.....;

2.6. Thời hạn sử dụng đất: .....

2.7. Nguồn gốc sử dụng đất:.....;

2.8. Tài sản gắn liền với đất:.....

.....

2.9. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Số phát hành:..... *(Số in ở trang 1 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*
- Số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất:....., ngày cấp: ...../...../.....

3. Thời gian xin gia hạn sử dụng đất:....., đến ngày .....tháng ..... năm .....

4. Lý do xin gia hạn: .....

.....

5. Giấy tờ nộp kèm theo đơn này gồm có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thửa đất nói trên
- .....
- .....

Tôi xin cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng.

....., ngày .... tháng .... năm .....
Người viết đơn
(Ký, ghi rõ họ tên)

II. KẾT QUẢ THẨM TRA CỦA CƠ QUAN TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG	
.....	
.....	
.....	
Ngày ..... tháng ..... năm ..... **Người thẩm tra** *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)*	*Ngày ..... tháng ..... năm .....* **Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường** *(Ký tên, đóng dấu)*

Hướng dẫn viết đơn

- Đơn này dùng trong trường hợp người sử dụng đất xin gia hạn sử dụng đất;

- Đề gửi đơn: Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì đề gửi Uỷ ban nhân dân cấp huyện nơi có đất; tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức và cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì đề gửi Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất;

- Điểm 1 ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Điểm 2 ghi các thông tin về thửa đất như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp tài sản gắn liền với đất đã đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật thì ghi thông tin về tài sản như trên giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản đó.

- Điểm 3 ghi rõ tổng số số năm (hoặc số tháng) xin gia hạn tiếp tục sử dụng; ngày tháng năm hết hạn sử dụng đất xin gia hạn.

- Người viết đơn ký và ghi rõ họ tên ở cuối phần khai của người sử dụng đất; trường hợp ủy quyền viết đơn thì người được ủy quyền ký, ghi rõ họ tên và ghi (được uỷ quyền); đối với tổ chức sử dụng đất phải ghi họ tên, chức vụ người viết đơn và đóng dấu của tổ chức.

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

Mẫu số 14/ĐK

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Vào sổ tiếp nhận hồ sơ: *.....Giờ...phút, ngày.../ .../ ...* *Quyển số ..., Số thứ tự.....* **Người nhận hồ sơ** *(Ký và ghi rõ họ, tên)*

ĐƠN XIN ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG VỀ SỬ DỤNG ĐẤT

Kính gửi:.....

I. KÊ KHAI CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

(Xem hướng dẫn ở cuối đơn này trước khi viết đơn; không tẩy xoá, sửa chữa nội dung đã viết)

1. Người sử dụng đất:

1.1. Tên người sử dụng đất (*Viết chữ in hoa*):.....

.....

1.2. Địa chỉ : .....

.....

2. Thửa đất được quyền sử dụng:

2.1. Thửa đất số:.....; 2.2. Tờ bản đồ số: .....;

2.3. Địa chỉ tại: .....

.....;

2.4. Diện tích thửa đất:..... m^2; 2.5. Mục đích sử dụng đất:.....;

2.6. Thời hạn sử dụng đất: .....;

2.7. Nguồn gốc sử dụng đất:.....

2.8. Có hạn chế về quyền sử dụng đất:.....;

2.9. Tài sản gắn liền với đất:.....

2.10. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Số phát hành:..... *(Số in ở trang 1 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*
- Số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất:....., ngày cấp ...../...../.....

3. Nội dung xin đăng ký biến động và lý do biến động:

.....

.....

4. Giấy tờ nộp kèm theo đơn này gồm có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thửa đất nói trên
- .....
- .....

Tôi xin cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng.

....., ngày .... tháng ... năm .....
Người viết đơn
(Ký, ghi rõ họ tên)

II. KẾT QUẢ THẨM TRA CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	
.....	
.....	
.....	
Ngày ..... tháng ..... năm ..... **Người thẩm tra** *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)*	*Ngày ..... tháng ..... năm .....* **Thủ trưởng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất** *(Ký tên, đóng dấu)*

Hướng dẫn viết đơn

- Đơn này dùng trong các trường hợp: Người sử dụng đất đổi tên; giảm diện tích thửa đất do thiên tai; thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất; thay đổi nghĩa vụ tài chính về đất đai.

- Đề gửi đơn: Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì đề gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường; tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức và cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì đề gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Điểm 1 ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Điểm 2 ghi các thông tin về thửa đất như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp tài sản gắn liền với đất đã đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật thì ghi thông tin về tài sản như trên giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản đó.

- Điểm 3 ghi rõ nội dung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần thay đổi, nội dung đó thay đổi như thế nào, lý do thay đổi; ví dụ "Xin đổi tên chủ hộ sử dụng đất thành Nguyễn Huy Hoàng, sinh ngày 27/10/1973 vì chủ hộ cũ đã chết"

- Người viết đơn ký và ghi rõ họ tên ở cuối phần khai của người sử dụng đất; trường hợp ủy quyền viết đơn thì người được ủy quyền ký, ghi rõ họ tên và ghi (được uỷ quyền); đối với tổ chức sử dụng đất phải ghi họ tên, chức vụ người viết đơn và đóng dấu của tổ chức.

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

Mẫu số 15/ĐK

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Vào sổ tiếp nhận hồ sơ: *.....Giờ...phút, ngày.../.../...* *Quyển số ..., Số thứ tự.....* Người nhận hồ sơ *(Ký và ghi rõ họ, tên)*

ĐƠN XIN CẤP LẠI, CẤP ĐỔI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Kính gửi:.....

I. KÊ KHAI CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

(Xem hướng dẫn ở cuối đơn này trước khi viết đơn; không tẩy xoá, sửa chữa nội dung đã viết)

1. Người sử dụng đất:

1.1. Tên người sử dụng đất *(Viết chữ in hoa)*: .....

.....

1.2. Địa chỉ : .....

.....

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xin cấp lại, cấp đổi:

2.1. Số phát hành:.....; 2.2. Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: .....

2.3. Ngày cấp:.....; 2.4. Cơ quan cấp:.....

3. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

3.1. Thửa đất số:.....; 3.2. Tờ bản đồ số: .....;

3.3. Địa chỉ tại: .....

4. Nội dung kê khai bổ sung

4.1. Tài sản gắn liền với đất:.....

.....

4.2. Nguồn gốc sử dụng đất:.....

.....

.....

5. Lý do xin cấp lại, cấp đổi giấy CNQSDĐ:.....

.....

.....

6. Giấy tờ nộp kèm theo đơn này gồm có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....
- .....
- .....

Tôi xin cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng.

....., ngày .... tháng ... năm .....
Người viết đơn
(Ký, ghi rõ họ tên)

II. KẾT QUẢ THẨM TRA CỦA VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	
.....	
.....	
.....	
Ngày ..... tháng ..... năm ..... **Người thẩm tra** *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)*	*Ngày ..... tháng ..... năm .....* **Thủ trưởng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất** *(Ký tên, đóng dấu)*

Hướng dẫn viết đơn

- Trường hợp giấy chứng nhận đã cấp ghi nhiều thửa thì viết cho mỗi thửa đất một đơn riêng;

- Đề gửi đơn: Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì đề gửi Uỷ ban nhân cấp huyện nơi có đất; tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức và cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì đề gửi Uỷ ban nhân cấp tỉnh nơi có đất;

- Điểm 1 ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Điểm 2 và điểm 3 ghi các thông tin về thửa đất như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Điểm 4 kê khai bổ sung đối với trường hợp xin cấp đổi, cấp lại GCNQSDĐ đã cấp theo hướng dẫn của cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất;

- Người viết đơn ký và ghi rõ họ tên ở cuối phần khai của người sử dụng đất; trường hợp ủy quyền viết đơn thì người được ủy quyền ký, ghi rõ họ tên và ghi (được uỷ quyền); đối với tổ chức sử dụng đất phải ghi họ tên, chức vụ người viết đơn và đóng dấu của tổ chức.

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

Mẫu số 16/ĐK

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Vào sổ tiếp nhận hồ sơ: *.....Giờ...phút, ngày.../.../...* *Quyển số ..., Số thứ tự.....* Người nhận hồ sơ *(Ký và ghi rõ họ, tên)*

ĐƠN XIN ĐĂNG KÝ THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Trường hợp thừa kế theo pháp luật mà người thừa kế là duy nhất)

Kính gửi:.....

I. KÊ KHAI NHẬN THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Xem hướng dẫn cuối đơn này trước khi viết đơn; không tẩy xoá, sửa chữa trên đơn)

1. Người xin đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất:

1.1. Tên người sử dụng đất (*Viết chữ in hoa*):.....

.....

1.2. Địa chỉ : .....

2. Người để thừa kế quyền sử dụng đất:

2.1. Tên người sử dụng đất (*Viết chữ in hoa*):.....

2.2. Địa chỉ : .....

3. Thửa đất xin đăng ký thừa kế quyền sử dụng:

3.1. Thửa đất số: .....; 3.2. Tờ bản đồ số: .....

3.3. Địa chỉ thửa đất: .....

3.4. Diện tích thửa đất:.....m^2; 3.5. Mục đích sử dụng đất:.....

3.6. Thời hạn sử dụng đất: .....

3.7. Nguồn gốc sử dụng đất :.....

3.8. Tài sản gắn liền với đất: .....

3.9. Nghĩa vụ tài chính về đất đai:.....

3.10. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:.....

- Số phát hành:..... *(Số in ở trang 1 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*
- Số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất:.....; ngày cấp ...../...../.....

3.11. Giấy tờ khác: .....

4. Giấy tờ nộp kèm theo đơn này gồm có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thửa đất trên
- .....
- .....

Tôi xin cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người để thừa kế trong việc sử dụng thửa đất mà tôi được nhận thừa kế.

....., ngày ..... tháng ..... năm .....
Người viết đơn
(Ký, ghi rõ họ tên)

II. CHỨNG THỰC CỦA UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN	
.....	
.....	
.....	
Ngày ..... tháng ..... năm ..... **Cán bộ địa chính** *(Ký, ghi rõ họ tên)*	*Ngày ..... tháng ..... năm .....* **TM. Uỷ ban nhân dân** **Chủ tịch** *(Ký tên, đóng dấu)*

Hướng dẫn viết đơn

- Đơn này dùng trong trường hợp người để thừa kế quyền sử dụng đất không có di chúc và người nhận thừa kế quyền sử dụng đất là duy nhất theo pháp luật.

- Đề gửi đơn: Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nhận thừa kế thì đề gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường; Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận thừa kế thì đề gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Điểm 1 ghi tên và địa chỉ của người xin đăng ký thừa kế theo quy định sau đây:

* Đối với cá nhân thì ghi họ, tên, năm sinh, số giấy CMND, ngày và nơi cấp giấy CMND, địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú;

* Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất thì ghi họ, tên, năm sinh, số hộ chiếu, ngày và nơi cấp hộ chiếu, quốc tịch, địa chỉ tạm trú tại Việt Nam.

* Đối với hộ gia đình thì ghi chữ "Hộ ông (hoặc bà)" và họ, tên, năm sinh, số giấy CMND, ngày và nơi cấp giấy CMND của chủ hộ gia đình, số và ngày cấp sổ hộ khẩu của hộ, địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của hộ gia đình;

* Đối với tổ chức thì ghi tên tổ chức; số hiệu, ngày và nơi ký quyết định thành lập, giấy đăng ký kinh doanh, giấy phép đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; địa chỉ trụ sở của tổ chức sử dụng đất; đối với cơ sở tôn giáo thì ghi tên của cơ sở tôn giáo và địa chỉ theo đơn vị hành chính; đối với cộng đồng dân cư thì ghi "cộng đồng dân cư", tên của cộng đồng dân cư đó và địa chỉ theo đơn vị hành chính;

- Điểm 2 và điểm 3 ghi tên, địa chỉ của người sử dụng đất đã để thừa kế và thông tin về thửa đất để thừa kế như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp tài sản gắn liền với đất đã đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật thì ghi thông tin về tài sản như trên giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản đó.

- Người làm đơn phải ký, ghi rõ họ tên ở cuối "Phần kê khai nhận thừa kế quyền sử dụng đất"; đối với tổ chức sử dụng đất phải ghi họ tên, chức vụ người viết đơn và đóng dấu của tổ chức; trường hợp ủy quyền viết đơn thì người được ủy quyền ký, ghi rõ họ tên và ghi (được uỷ quyền).

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

Mẫu số 17/ĐK

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Vào sổ tiếp nhận hồ sơ:
.....Giờ...phút, ngày.../.../...
Quyển số ..., Số thứ tự.....
Người nhận hồ sơ
(Ký và ghi rõ họ, tên)

ĐƠN XIN TÁCH THỬA ĐẤT, HỢP THỬA ĐẤT

Kính gửi:.....

I. KÊ KHAI CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

(Xem kỹ hướng dẫn ở cuối đơn này trước khi viết đơn; không tẩy xoá, sửa chữa nội dung đã viết)

1. Người sử dụng đất:

1.1. Tên người sử dụng đất (*Viết chữ in hoa*):.....

1.2. Địa chỉ .....

.....

2. Xin tách, hợp thửa đất như sau:

2.1. Xin tách thành ..... thửa đất đối với thửa đất dưới đây:

a) Thửa đất số:.....; b) Tờ bản đồ số:.....

c) Địa chỉ thửa đất: .....

d) Số phát hành Giấy chứng nhận: .....

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận :.....; ngày cấp ...../...../.....

2.2. Xin hợp các thửa đất dưới đây thành một thửa đất:

Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Số phát hành Giấy chứng nhận	Số vào sổ cấp giấy chứng nhận

3. Lý do tách, hợp thửa đất: .....

.....

4. Giấy tờ nộp kèm theo đơn này gồm có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên
- .....
- .....

Tôi xin cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng.

....., ngày .... tháng .... năm .....
Người viết đơn
(Ký, ghi rõ họ tên)

II. Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG	
.....	
.....	
.....	
Ngày ..... tháng ..... năm ..... **Người thẩm tra** *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)*	*Ngày ..... tháng ..... năm .....* **Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường** *(Ký tên, đóng dấu)*

Hướng dẫn viết đơn:

- Đơn này dùng trong trường hợp người sử sụng đất xin tách một thửa đất thành nhiều thửa đất mới hoặc xin hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất;

- Đề gửi đơn: Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì đề gửi Uỷ ban nhân dân cấp huyện nơi có đất; Tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức và cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì đề gửi Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất;

- Điểm 1 ghi tên, địa chỉ của người sử dụng đất như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Điểm 2 ghi các thông tin về thửa đất như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Người viết đơn ký và ghi rõ họ tên ở cuối "Phần khai của người sử dụng đất"; trường hợp ủy quyền viết đơn thì người được ủy quyền ký, ghi rõ họ tên và ghi (được uỷ quyền); đối với tổ chức sử dụng đất phải ghi họ tên, chức vụ người viết đơn và đóng dấu của tổ chức.

Mẫu số 18/ĐK

.....	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:...../TB-PTNMT	*....., ngày..... tháng ..... năm .....*

THÔNG BÁO

VỀ VIỆC CẤP, CHỈNH LÝ, CẤP LẠI, CẤP ĐỔI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Kính gửi: **Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.....**

..... thông báo về việc cấp mới ☐ hoặc chỉnh lý ☐ cấp đổi ☐ cấp lại ☐ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã .....

....., có những nội dung thay đổi như sau:

Nội dung trước khi thay đổi	**Nội dung sau khi thay đổi**
1. Thửa đất số:	1. Thửa đất số: .....
2. Tờ bản đồ số:	2. Tờ bản đồ số: .....
3. Tên người sử dụng đất:	3. Tên người sử dụng đất ....
4. Địa chỉ của người sử dụng đất:	4. Địa chỉ của người sử dụng đất: .....
5. Nội dung khác có thay đổi:	5. Nội dung khác có thay đổi: ....
Lý do thay đổi:.....	

Kèm theo Thông báo này có các giấy tờ sau:

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính *(nếu tách, hợp thửa, tạo thửa đất mới)*

- .....

Thủ trưởng cơ quan gửi thông báo
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 19/ĐK

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Số:...../TB-PTNMT

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

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

TRÍCH SAO VỀ NỘI DUNG CHỈNH LÝ, CẬP NHẬT HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Kính gửi: .....

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo việc chỉnh lý bản sao hồ sơ địa chính của xã .....; như sau:

1. Nội dung của hồ sơ địa chính có thay đổi:

1.1. Nội dung trước khi thay đổi	1.2. Nội dung sau khi thay đổi
a) Thửa đất số: b) Tờ bản đồ số: c) Tên người sử dụng đất: .... d) Địa chỉ của người sử dụng đất: ..... đ) Nội dung khác có thay đổi:	a) Thửa đất số: b) Tờ bản đồ số: c) Tên người sử dụng đất: .... d) Địa chỉ của người sử dụng đất: ..... đ) Nội dung khác có thay đổi: ....

2. Lý do thay đổi.....

3. Bản sao hồ sơ địa chính gốc cần được chỉnh lý, cập nhật gồm: sổ địa chính.....,

.....

4. Kèm theo bản trích sao này có các giấy tờ sau đây:

- Bản sao trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thể hiện đường ranh giới khu vực thửa đất có thay đổi (nếu có).

- .....

Đề nghị ..... chỉnh lý biến động vào các tài liệu của hồ sơ địa chính như đã nói tại điểm 2 theo đúng quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Giám đốc
Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 01a/ĐĐ

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

ĐƠN XIN GIAO ĐẤT NÔNG NGHIỆP
(Dùng cho hộ gia đình, cá nhân)

Kính gửi: *Uỷ ban nhân dân xã (phường, thị trấn).....*
Uỷ ban nhân dân huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) .....

1. Họ và tên người xin giao đất *(Viết chữ in hoa)**:.....

.....

2. Địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:.....

Số sổ hộ khẩu: ..... cấp ngày..... tháng..... năm.....

3. Địa chỉ liên hệ: ....., Điện thoại:.....

4. Địa điểm khu đất xin giao:.....

5. Diện tích xin giao (m^2):.....

6. Để sử dụng vào mục đích: .....

7. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai.

..., ngày ... tháng ... năm...
Người xin giao đất
(Ký và ghi rõ họ, tên)

XÁC NHẬN CỦA UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ (PHƯỜNG, THỊ TRẤN)...

1. Về nhu cầu của người xin giao đất:.....

.....

2. Về khả năng quỹ đất để giao: .....

..., ngày ... tháng ... năm...
TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch
(Ký tên, đóng dấu)

---

* Đối với hộ gia đình thì ghi "Hộ ông/bà" và ghi họ, tên, năm sinh, số giấy CMND và ngày, nơi cấp giấy CMND của chủ hộ gia đình; trường hợp hai vợ chồng cùng xin giao đất thì ghi họ, tên, năm sinh, số giấy CMND và ngày, nơi cấp giấy CMND của vợ và của chồng.

Mẫu số 01b/ĐĐ

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

ĐƠN XIN THUÊ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

(Dùng cho hộ gia đình, cá nhân)

Kính gửi: *Uỷ ban nhân dân xã (phường, thị trấn).....*
Uỷ ban nhân dân huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) .....

1. Họ và tên người xin thuê đất *(Viết chữ in hoa)*[*]: .....

2. Địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: .....

Số sổ hộ khẩu: .....cấp ngày.....tháng.....năm.....

3. Địa chỉ liên hệ: ....., Điện thoại: .....

4. Địa điểm khu đất xin thuê: .....

5. Diện tích xin thuê (m^2): .....

6. Thời hạn thuê đất (năm): .....

7. Để sử dụng vào mục đích: .....

8. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp Luật Đất đai; trả tiền thuê đất đầy đủ, đúng hạn.

..., ngày ... tháng ... năm...
Người xin thuê đất
(Ký và ghi rõ họ, tên)

XÁC NHẬN CỦA UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ (PHƯỜNG, THỊ TRẤN)...

1. Về nhu cầu của người xin thuê đất: .....

2. Về khả năng quỹ đất để cho thuê:.....

.....

..., ngày ... tháng ... năm...
TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch
(Ký tên, đóng dấu)

---

[*] Đối với hộ gia đình thì ghi "Hộ ông/bà" và ghi họ, tên, năm sinh, số giấy CMND và ngày, nơi cấp giấy CMND của chủ hộ gia đình; trường hợp hai vợ chồng cùng xin thuê đất thì ghi họ, tên, năm sinh, số giấy CMND và ngày, nơi cấp giấy CMND của cả vợ và chồng.

Mẫu số 01c/ĐĐ

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

ĐƠN XIN GIAO ĐẤT CÓ RỪNG
(Dùng cho cộng đồng dân cư)

Kính gửi: *Uỷ ban nhân dân xã (phường, thị trấn).....*
Uỷ ban nhân dân huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh).....

1. Tên cộng đồng dân cư *(Viết chữ in hoa)** .....

2. Địa chỉ: .....

3. Họ tên người đại diện *(Viết chữ in hoa)*: .....

Địa chỉ liên hệ: ....., Điện thoại: .....

4. Địa điểm khu đất có rừng xin giao: .....

5. Diện tích xin giao (m^2): .....

6. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai.

..., ngày ... tháng ... năm...
Người đại diện
(Ký và ghi rõ họ, tên)

XÁC NHẬN CỦA UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ (PHƯỜNG, THỊ TRẤN)...

1. Về nhu cầu của cộng đồng dân cư xin giao đất: .....
.....

2. Về khả năng quỹ đất để giao: .....
.....

..., ngày ... tháng ... năm...
TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch
(Ký tên, đóng dấu)

---

* Ghi "Cộng đồng dân cư", sau đó ghi tên của cộng đồng dân cư theo điểm dân cư nông thôn gồm thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc và các điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán

Mẫu số 02/ĐĐ

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

ĐƠN XIN GIAO ĐẤT ĐỂ LÀM NHÀ Ở

(Dùng cho hộ gia đình, cá nhân)

Kính gửi: *Uỷ ban nhân dân xã (phường, thị trấn).....*
Uỷ ban nhân dân huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh).....

1. Họ và tên người xin giao đất *(Viết chữ in hoa)**: .....

2. Địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:.....

Số sổ hộ khẩu: .....cấp ngày.....tháng.....năm.....

3. Địa chỉ liên hệ: ....., Điện thoại:.....

4. Địa điểm khu đất xin giao: .....

5. Diện tích xin giao (m^2): .....

6. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai.

..., ngày ... tháng ... năm...
Người xin giao đất
(Ký và ghi rõ họ, tên)

XÁC NHẬN CỦA UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ (PHƯỜNG, THỊ TRẤN)...

1. Về nhu cầu của người xin giao đất: .....

.....

2. Về khả năng quỹ đất để giao: .....

.....

..., ngày ... tháng ... năm...
TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch
(Ký tên, đóng dấu)

---

* Đối với hộ gia đình thì ghi "Hộ ông/bà" và ghi họ, tên, năm sinh, số giấy CMND và ngày, nơi cấp giấy CMND của chủ hộ gia đình; trường hợp hai vợ chồng cùng xin giao đất thì ghi họ, tên, năm sinh, số giấy CMND và ngày, nơi cấp giấy CMND của vợ và của chồng.

Mẫu số 03/ĐĐ

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

ĐƠN XIN GIAO ĐẤT

(Dùng cho tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài)

Kính gửi: *Uỷ ban nhân dân tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương)*
.....

1. Người xin giao đất *(Viết chữ in hoa)**: .....

.....

.....

2. Địa chỉ trụ sở chính: .....

3. Địa chỉ liên hệ: ..... Điện thoại: .....

4. Địa điểm khu đất xin giao: .....

5. Diện tích xin giao (m^2): .....

6. Để sử dụng vào mục đích: .....

7. Thời hạn sử dụng (năm): .....

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

Các cam kết khác (nếu có) .....

.....

..., ngày ... tháng ... năm ...
Người xin giao đất
(Ký, ghi rõ họ tên, nếu tổ chức thì phải đóng dấu)

* Đối với tổ chức phải ghi rõ tên tổ chức, ngày thành lập, số và ngày, cơ quan ký quyết định thành lập hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy phép đầu tư; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì ghi họ và tên, quốc tịch, số và ngày, nơi cấp hộ chiếu.

Mẫu số 04/ĐĐ

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

ĐƠN XIN THUÊ ĐẤT

(Dùng cho tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài)

Kính gửi: *Uỷ ban nhân dân tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương)*
.....

1. Người xin thuê đất *(Viết chữ in hoa)**:.....

.....

.....

2. Địa chỉ trụ sở chính:.....

3. Địa chỉ liên hệ:..... Điện thoại:.....

4. Địa điểm khu đất xin thuê:.....

5. Diện tích xin thuê (m^2):.....

6. Để sử dụng vào mục đích: .....

7. Thời hạn thuê đất (năm): .....

8. Phương thức trả tiền thuê đất: .....

9. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền thuê đất đầy đủ, đúng hạn;

Các cam kết khác (nếu có).....

.....

..., ngày ... tháng ... năm ...
Người xin thuê đất
(Ký, ghi rõ họ tên, nếu tổ chức thì phải đóng dấu)

---

* Đối với tổ chức phải ghi rõ tên tổ chức, ngày thành lập và số quyết định thành lập hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy phép đầu tư; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì ghi họ và tên, quốc tịch, số và ngày, nơi cấp hộ chiếu.

Mẫu số 05a/ĐĐ

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

ĐƠN XIN GIAO ĐẤT
(Trong khu công nghệ cao, khu kinh tế)

Kính gửi: *Ban Quản lý khu công nghệ cao (khu kinh tế).....*

1. Người xin giao đất *(Viết chữ in hoa)**: .....

.....

2. Địa chỉ trụ sở chính: .....

3. Địa chỉ liên hệ: ..... Điện thoại: .....

4. Địa điểm khu đất xin giao: .....

5. Diện tích xin giao (m^2): .....

6. Để sử dụng vào mục đích:. .....

7. Thời hạn sử dụng (năm): .....

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

Các cam kết khác (nếu có) .....

.....

.....

....., ngày ... tháng ... năm ....
Người xin giao đất
(Ký, ghi rõ họ tên, nếu tổ chức thì phải đóng dấu)

---

* Đối với cá nhân ghi rõ họ tên, năm sinh, số giấy CMND và ngày, nơi cấp giấy CMND, địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú.

Đối với hộ gia đình thì ghi "Hộ ông/bà"và ghi họ, tên, năm sinh, số giấy CMND và ngày, nơi cấp giấy CMND của chủ hộ gia đình; trường hợp hai vợ chồng cùng xin giao lại đất thì ghi họ, tên, năm sinh, số giấy CMND và ngày, nơi cấp giấy CMND của cả vợ và chồng.

Đối với tổ chức phải ghi rõ tên tổ chức, ngày thành lập, số và ngày, cơ quan ký quyết định thành lập hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy phép đầu tư; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì ghi họ và tên, quốc tịch, số và ngày, nơi cấp hộ chiếu.

Mẫu số 05b/ĐĐ

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

ĐƠN XIN THUÊ ĐẤT
(Trong khu công nghệ cao, khu kinh tế)

Kính gửi: *Ban Quản lý khu công nghệ cao (khu kinh tế).....*

1. Người xin thuê lại đất *(Viết chữ in hoa)**: .....

.....

2. Địa chỉ trụ sở chính: .....

3. Địa chỉ liên hệ:.....Điện thoại:.....

4. Địa điểm khu đất xin thuê: .....

5. Diện tích xìn thuê (m^2): .....

6. Để sử dụng vào mục đích: .....

7. Thời hạn sử dụng (năm): .....

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

Các cam kết khác (nếu có).....

.....

.....

....., ngày ... tháng ... năm ....
Người xin thuê đất
(Ký, ghi rõ họ tên, nếu tổ chức thì phải đóng dấu)

---

* Đối với cá nhân ghi rõ họ tên, năm sinh, số giấy CMND và ngày, nơi cấp giấy CMND, địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú;

Đối với hộ gia đình thì ghi "Hộ ông/bà" và ghi họ, tên, năm sinh, số giấy CMND và ngày, nơi cấp giấy CMND của chủ hộ gia đình; trường hợp hai vợ chồng cùng xin thuê đất thì ghi họ, tên, năm sinh, số giấy CMND và ngày, nơi cấp giấy CMND của cả vợ và chồng.

Đối với tổ chức phải ghi rõ tên tổ chức, ngày thành lập, số và ngày, cơ quan ký quyết định thành lập hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy phép đầu tư; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì ghi họ và tên, quốc tịch, số và ngày, nơi cấp hộ chiếu.

Mẫu số 06a/ĐĐ

ỦY BAN NHÂN DÂN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ... /QĐ-UB	*..., ngày ... tháng ... năm ...*

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH (THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TRUNG ƯƠNG) ...
Về việc giao đất ...

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số ... ngày..... tháng..... năm....,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Giao cho ..... *(ghi tên và địa chỉ của người được giao đất)*..... m^2 đất tại xã (phường, thị trấn) ....., huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh)....., tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương) ... để sử dụng vào mục đích.....

Thời hạn sử dụng đất là ... năm, kể từ ngày..... tháng..... năm..... đến ngày..... tháng..... năm.....;

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày..... tháng..... năm .....

Những hạn chế về quyền của người sử dụng đất (nếu có):.....

Điều 2: Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Thông báo cho người được giao đất nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật;

2. Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường ... và Uỷ ban nhân dân xã (phường, thị trấn) ... xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa;

3. Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

4. Chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính.

Điều 3: Chánh Văn phòng Uỷ ban nhân dân tỉnh (thành phố), Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, ... và người được giao đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 06b/ĐĐ

ỦY BAN NHÂN DÂN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ... /QĐ-UB	*..., ngày ... tháng ... năm ...*

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN (QUẬN, THỊ XÃ, THÀNH PHỐ THUỘC TỈNH) ...
Về việc giao đất ...

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số..... ngày..... tháng..... năm..... ,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Giao cho ... (ghi tên và địa chỉ của người được giao đất).....m^2 đất tại xã (phường, thị trấn) ..., huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) ..., tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương) ... để sử dụng vào mục đích .....

Thời hạn sử dụng đất là ... năm, kể từ ngày..... tháng..... năm..... đến ngày..... tháng..... năm..... ;

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày..... tháng..... năm.....

Những hạn chế về quyền của người sử dụng đất (nếu có):.....

Điều 2: Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Thông báo cho người được giao đất nộp tiền sử dụng đất và phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

2. Chỉ đạo Uỷ ban nhân dân xã (phường, thị trấn) ... xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa;

3. Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

4. Thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính.

Điều 3: Chánh Văn phòng Uỷ ban nhân dân huyện (quận, thị xã, thành phố), Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, ... và người được giao đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 07a/ĐĐ

ỦY BAN NHÂN DÂN ..... **Số: ... /QĐ-UB**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

..., ngày ... tháng ... năm ...

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH (THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TRUNG ƯƠNG) ...
Về việc cho thuê đất ...

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số..... ngày..... tháng..... năm.....,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Cho ... *(ghi tên và địa chỉ của người được thuê đất)* thuê ... m^2 đất tại xã (phường, thị trấn) ..., huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) ..., tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương) ... để sử dụng vào mục đích .....

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

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số....., tỷ lệ..... do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày..... tháng..... năm.....

Những hạn chế về quyền của người sử dụng đất (nếu có):.....

Điều 2: Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Thông báo cho người được giao đất nộp tiền thuê đất và phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

2. Ký hợp đồng thuê đất với người được thuê đất;

3. Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường..... và Uỷ ban nhân dân xã (phường, thị trấn)..... xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa;

4. Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

5. Chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính.

Điều 3: Chánh Văn phòng Uỷ ban nhân dân tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương), Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, ... và người được thuê đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 07b/ĐĐ

ỦY BAN NHÂN DÂN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ... /QĐ-UB	*..., ngày ... tháng ... năm ...*

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN (QUẬN, THỊ XÃ, THÀNH PHỐ THUỘC TỈNH) ...
Về việc cho thuê đất

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số..... ngày..... tháng..... năm.....,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Cho..... *(ghi tên và địa chỉ của người được thuê đất)* thuê..... m^2 đất tại xã (phường, thị trấn) ..., huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) ..., tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương) ... để sử dụng vào mục đích .....

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

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ....., tỷ lệ ..... do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày..... tháng..... năm.....

Những hạn chế về quyền của người sử dụng đất (nếu có):.....

Điều 2: Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Thông báo cho người được giao đất nộp tiền thuê đất và phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

2. Ký hợp đồng thuê đất với người được thuê đất;

3. Chỉ đạo Uỷ ban nhân dân xã (phường, thị trấn) ... xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa;

4. Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

5. Thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính;

Điều 3: Chánh Văn phòng Uỷ ban nhân dân huyện (quận, thị xã, thành phố), Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, ... và người được thuê đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 08/ĐĐ

BAN QUẢN LÝ	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ... /QĐ-BQL	*..., ngày ... tháng ... năm ...*

QUYẾT ĐỊNH CỦA BAN QUẢN LÝ ...
Về việc giao đất ...

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ ....

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của ... tại Đơn xin giao đất ngày..... tháng..... năm.....,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Giao cho ..... *(ghi tên và địa chỉ của người được giao đất)*.....m^2 đất tại Khu công nghệ cao (Khu kinh tế) ... thuộc xã (phường, thị trấn) ..., huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) ..., tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương) ... để sử dụng vào mục đích.....

Thời hạn sử dụng đất là ... năm, kể từ ngày..... tháng..... năm..... đến ngày..... tháng..... năm.....

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do Ban Quản lý khu công nghệ cao (khu kinh tế) lập ngày..... tháng..... năm.....

Mức thu tiền sử dụng đất là ... đồng/m^2.

Những hạn chế quyền của người sử dụng đất (nếu có):.....

Điều 2: Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, ... *(ghi Thủ trưởng Phòng, ban chức năng thuộc Ban Quản lý khu công nghệ cao/khu kinh tế)* có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau:

1. Thông báo cho người được giao đất nộp tiền sử dụng đất và phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

2. Gửi trích lục bản đồ địa chính (hoặc trích đo địa chính) đến cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

3. Xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa;

4. Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Điều 3: ..... *(ghi Thủ trưởng các Phòng, ban chức năng thuộc Ban Quản lý khu công nghệ cao hoặc khu kinh tế)* và người được giao đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

Trưởng ban quản lý
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 09/ĐĐ

BAN QUẢN LÝ	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ... /QĐ-BQL	*..., ngày ... tháng ... năm ...*

QUYẾT ĐỊNH CỦA BAN QUẢN LÝ ...
Về việc cho thuê đất ...

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ ....

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của ... tại Đơn xin thuê đất ngày..... tháng..... năm.....,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Cho ... *(ghi tên và địa chỉ của người được thuê đất)* thuê ... m^2 đất tại Khu công nghệ cao (Khu kinh tế) ... thuộc xã (phường, thị trấn) ..., huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) ..., tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương) ... để sử dụng vào mục đích.....

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

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số....., tỷ lệ..... do Ban Quản lý khu công nghệ cao (khu kinh tế) lập ngày..... tháng..... năm.....

Giá thuê đất là ... đồng/m^2/ năm.

Những hạn chế quyền của người sử dụng đất (nếu có):.....

Điều 2: Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, ... *(ghi Thủ trưởng Phòng, ban chức năng thuộc Ban Quản lý khu công nghệ cao/khu kinh tế)* có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau:

1. Thông báo cho người được thuê đất nộp tiền thuê đất và phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

2. Gửi trích lục bản đồ địa chính (hoặc trích đo địa chính) đến cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

3. Xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa;

4. Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Điều 3: ..... *(ghi Thủ trưởng các Phòng, ban chức năng thuộc Ban Quản lý khu công nghệ cao/khu kinh tế)* và người được thuê đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

Trưởng ban quản lý
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 10a/ĐĐ

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

Số: ... /HĐ-TĐ

..., ngày ... tháng ... năm ...

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

(Áp dụng cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước)

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định cho thuê đất số *(ghi rõ số, ngày, tháng, năm và trích yếu nội dung của Quyết định)* .....

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm ... tại ..... ,

Chúng tôi gồm:

I. Bên cho thuê đất là Uỷ ban nhân dân .....

Do ông (bà): ..... *(ghi họ và tên, chức vụ của lãnh đạo cơ quan tài nguyên và môi trường)* làm đại diện.

II. Bên thuê đất là:.....

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

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

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

1. Diện tích đất ..... m^2 *(ghi rõ bằng số và bằng chữ, đơn vị là mét vuông)*

Tại ... *(ghi tên xã, phường, thị trấn; huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất cho thuê)* để sử dụng vào mục đích ... *(ghi theo Quyết định cho thuê đất).*

2. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày..... tháng..... năm.....

3. Thời hạn thuê đất là ... năm *(ghi rõ số năm thuê đất bằng số và bằng chữ phù hợp với thời hạn thuê đất đã ghi trong Quyết định cho thuê đất),* kể từ ngày ... tháng ... năm ... đến ngày ... tháng ... năm ...

4. Việc cho thuê đất không làm mất quyền sở hữu của Nhà nước đối với khu đất và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

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

1. Giá tiền thuê đất là ... đồng/m^2/năm, (ghi bằng số và bằng chữ).

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

3. Phương thức nộp tiền thuê đất: .....

4. Nơi nộp tiền thuê đất: .....

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

Điều 4. Trách nhiệm của mỗi bên

1. Bên cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho Bên thứ ba (trừ trường hợp phải thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 Luật Đất đai);

2. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên thuê đất không được chuyển quyền sử dụng đất thuê; trường hợp Bên thuê đất bị chia tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp mà hình thành pháp nhân mới hoặc bán tài sản gắn liền với đất thuê cho tổ chức, cá nhân khác thì pháp nhân mới hoặc tổ chức, cá nhân mua tài sản được tiếp tục thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này.

3. Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên cho thuê đất biết trước ít nhất là 6 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho Bên thuê đất trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến ngày bàn giao mặt bằng.

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

- Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;

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

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

- Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 của Luật Đất đai.

Điều 5. Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Hai Bên cam kết thực hiện đúng quy định của Hợp đồng này, nếu Bên nào không thực hiện thì Bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Cam kết khác *(nếu có)*:.....

.....

.....

.....

Điều 7. Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản và gửi đến cơ quan thuế đã xác định mức thu tiền thuê đất, kho bạc nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

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

Bên thuê đất	**Bên cho thuê đất**
(Ký tên và đóng dấu - nếu có)	*(Ký tên và đóng dấu)*

Mẫu số 10b/ĐĐ

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

Số: ... /HĐ-TĐ *..., ngày ... tháng ... năm ...*

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

(Áp dụng cho tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê đất tại Việt Nam)

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Giấy phép đầu tư số ... ngày ... tháng ... năm ... của .....

Căn cứ Quyết định cho thuê đất số *(ghi rõ số, ngày, tháng, năm và trích yếu nội dung của Quyết định)* .....

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm ... tại .....

Chúng tôi gồm:

Bên cho thuê đất là Uỷ ban nhân dân tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương) .....

Do ông (bà): ..... *(ghi họ và tên, chức vụ của lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường)* làm đại diện.

Bên thuê đất là: .....

(Ghi tên tổ chức, trụ sở chính tại Việt Nam, số tài khoản, điện thoại; họ và tên người đại diện, chức vụ, quốc tịch).

Hai Bên thống nhất ký hợp đồng thuê đất với các điều, khoản sau đây:

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

1. Diện tích đất ..... m^2 *(ghi rõ bằng số và bằng chữ, đơn vị là mét vuông)*

Tại ... *(ghi tên xã, phường, thị trấn; huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; tỉnh; thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất cho thuê)* để sử dụng vào mục đích ... *(ghi theo Quyết định cho thuê đất).*

2. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày..... tháng..... năm.....

3. Thời hạn thuê đất là ..... năm *(ghi rõ số năm thuê đất bằng số và bằng chữ phù hợp với thời hạn thuê đất đã ghi trong Quyết định cho thuê đất),* kể từ ngày ... tháng ... năm ... đến ngày ... tháng ... năm ...

4. Việc cho thuê đất không làm mất quyền sở hữu của Nhà nước Việt Nam đối với khu đất và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

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

1. Giá tiền thuê đất là ... đồng/m^2/năm, (ghi bằng số và bằng chữ).

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

3. Phương thức nộp tiền thuê đất: .....

4. Nơi nộp tiền thuê đất: .....

Điều 3. Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi trong Điều 1 của Hợp đồng này và phù hợp với giấy phép đầu tư.

Điều 4. Trách nhiệm của mỗi bên

1. Bên cho thuê đất bảo đảm quyền sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho Bên thứ ba khi chưa được Bên thuê đất thỏa thuận (trừ trường hợp phải thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 Luật Đất đai);

2. Trường hợp Bên thuê đất bị chia tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp mà hình thành pháp nhân mới, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê hoặc bán tài sản gắn liền với đất thuê cho tổ chức, cá nhân khác thì pháp nhân mới, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê hoặc tổ chức, cá nhân mua tài sản được tiếp tục thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này.

3. Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên thuê đất trả lại toàn bộ hoặc một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên cho thuê đất biết trước ít nhất là 6 tháng. Bên cho thuê đất trả lời cho Bên thuê đất trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến ngày bàn giao mặt bằng.

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

- Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;

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

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

- Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 của Luật Đất đai.

Điều 5. Việc giải quyết tài sản gắn liền với đất sau khi kết thúc Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 6. Hai Bên cam kết thực hiện đúng quy định của Hợp đồng này, nếu Bên nào không thực hiện thì Bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Cam kết khác *(nếu có)*: .....

.....

.....

.....

Điều 7. Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản và gửi đến cơ quan thuế đã xác định mức thu tiền thuê đất, kho bạc nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

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

Bên thuê đất	**Bên cho thuê đất**
(Ký tên và đóng dấu - nếu có)	*(Ký tên và đóng dấu)*

Mẫu số 11a/ĐĐ

UỶ BAN NHÂN DÂN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ... /QĐ-UB	*..., ngày ... tháng ... năm ...*

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH (THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TRUNG ƯƠNG) ...
Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất ...

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số ... ngày..... tháng..... năm.....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Cho phép..... *(ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất)* đang sử dụng thửa đất số..... thuộc tờ bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số..... tại xã (phường, thị trấn) ..., huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh)..., tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương) ... được chuyển mục đích sử dụng đất sang sử dụng vào mục đích .... đối với diện tích..... m^2.

Thời hạn sử dụng đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đất đến ngày..... tháng..... năm.....;

Vị trí, ranh giới thửa đất được chuyển mục đích sử dụng được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày..... tháng..... năm.....

Điều 2: Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Thông báo cho người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất (hoặc tiền thuê đất) và phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

2. Ký lại hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất), chỉnh lý hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trao cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

3. Chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính.

Điều 3: Chánh Văn phòng Uỷ ban nhân dân tỉnh (thành phố), Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, ... và người sử dụng đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 11b/ĐĐ

UỶ BAN NHÂN DÂN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: ... /QĐ-UB	*..., ngày ... tháng ... năm ...*

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN (QUẬN, THỊ XÃ, THÀNH PHỐ THUỘC TỈNH) ...
Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất ...

ỦY BAN NHÂN DÂN.....

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số..... ngày..... tháng..... năm.....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Cho phép..... *(ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất)* đang sử dụng thửa đất số..... thuộc tờ bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số..... tại xã (phường, thị trấn) ..., huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh)..., tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương)... được chuyển mục đích sử dụng đất sang sử dụng vào mục đích ... đối với diện tích..... m^2.

Thời hạn sử dụng đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đất đến ngày..... tháng..... năm.....

Vị trí, ranh giới thửa đất được chuyển mục đích sử dụng được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày..... tháng..... năm.....

Điều 2: Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Thông báo cho người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất (hoặc tiền thuê đất) và phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

2. Ký lại hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất), chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp không phải cấp mới giấy chứng nhận và trao cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

3. Thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính.

Điều 3: Chánh Văn phòng Uỷ ban nhân dân huyện (quận, thị xã, thành phố), Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, ... và người sử dụng đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 12a/ĐĐ

UỶ BAN NHÂN DÂN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ... /QĐ-UB	*..., ngày ... tháng ... năm ...*

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH (THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TRUNG ƯƠNG) ...
Về việc cho phép gia hạn sử dụng đất ...

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số ... ngày..... tháng..... năm.....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Cho phép..... *(ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất)* đang sử dụng thửa đất số..... thuộc tờ bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số..... tại xã (phường, thị trấn) ..., huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh)..., tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương) ... mục đích sử dụng ...

Được gia hạn sử dụng đất đến ngày..... tháng..... năm.....

Điều 2: Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Thông báo cho người được gia hạn sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất (hoặc tiền thuê đất) và phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

2. Ký hợp đồng thuê đất bổ sung với người sử dụng đất (đối với trường hợp thuê đất), chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trao cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

3. Chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính.

Điều 3: Chánh Văn phòng Uỷ ban nhân dân tỉnh (thành phố), Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, ... và người sử dụng đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:	**TM. Uỷ ban nhân dân** **Chủ tịch** *(Ký tên, đóng dấu)*

Mẫu số 12b/ĐĐ

UỶ BAN NHÂN DÂN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ... /QĐ-UB	*..., ngày ... tháng ... năm ...*

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN (QUẬN, THỊ XÃ, THÀNH PHỐ THUỘC TỈNH) ...
Về việc cho phép gia hạn sử dụng đất ...

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số..... ngày..... tháng..... năm.....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Cho phép..... *(ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất)* đang sử dụng thửa đất số..... thuộc tờ bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số..... tại xã (phường, thị trấn) ..., huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh)..., tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương) ... mục đích sử dụng ...

Được gia hạn sử dụng đất đến ngày..... tháng..... năm.....

Điều 2: Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Thông báo cho người được gia hạn sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất (hoặc tiền thuê đất) và phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

2. Ký hợp đồng thuê đất bổ sung với người sử dụng đất (đối với trường hợp thuê đất), chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trao cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

3. Thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính.

Điều 3: Chánh Văn phòng Uỷ ban nhân dân huyện (quận, thị xã, thành phố), Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, ... và người sử dụng đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:	**TM. Uỷ ban nhân dân** **Chủ tịch** *(Ký tên, đóng dấu)*

Mẫu số 12c/ĐĐ

BAN QUẢN LÝ	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ... /QĐ-BQL	*..., ngày ... tháng ... năm ...*

QUYẾT ĐỊNH CỦA BAN QUẢN LÝ ...
Về việc cho phép gia hạn sử dụng đất ...

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ ....

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của ... tại Đơn xin gia hạn sử dụng đất ngày..... tháng..... năm.....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Cho phép..... *(ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất)* đang sử dụng thửa đất số..... thuộc tờ bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số..... tại xã (phường, thị trấn) ..., huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh)..., tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương) ... mục đích sử dụng.....

Được gia hạn sử dụng đất đến ngày..... tháng..... năm.....

Mức thu tiền sử dụng đất (hoặc giá tiền thuê đất) là ... đồng/m^2 (hoặc đồng/m^2/ năm)

Những hạn chế quyền của người sử dụng đất (nếu có):.....

Điều 2: Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, ... *(ghi Thủ trưởng Phòng, ban chức năng thuộc Ban Quản lý khu công nghệ cao/khu kinh tế)* có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau:

1. Thông báo cho người được thuê đất nộp tiền thuê đất và phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

2. Ký hợp đồng bổ sung (đối với trường hợp thuê đất); gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chứng từ tài chính đến cơ quan tài nguyên và môi trường để chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

3. Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Điều 3: ..... *(ghi Thủ trưởng các Phòng, ban chức năng thuộc Ban Quản lý khu công nghệ cao/khu kinh tế)* và người được thuê đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:	**Trưởng ban quản lý** *(Ký tên, đóng dấu)*

Mẫu số 13a/ĐĐ

UỶ BAN NHÂN DÂN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ... /QĐ-UB	*..., ngày ... tháng ... năm .....*

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH (THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TRUNG ƯƠNG) ...
Về việc thu hồi đất ...

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số ... ngày ... tháng ... năm ...,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Thu hồi ... m^2 đất tại xã (phường, thị trấn) ..., huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) ...

Vị trí, ranh giới khu đất thu hồi được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày ... tháng ... năm ...

Điều 2: Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Sở Tài nguyên và Môi trường, Uỷ ban nhân dân huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) ..., Tổ chức phát triển quỹ đất (Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng) có trách nhiệm:

1. Uỷ ban nhân dân huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) ... quyết định thu hồi đất và chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của từng hộ gia đình, cá nhân (nếu có);

2. Tổ chức phát triển quỹ đất (Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng) tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có);

3. Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tổ chức bị thu hồi đất; quản lý chặt chẽ diện tích đất đã thu hồi; trình Uỷ ban nhân dân tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương) giao đất hoặc cho thuê đất theo thẩm quyền.

Điều 3: Chánh văn phòng Uỷ ban nhân dân, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) ..., người có đất bị thu hồi, thủ trưởng các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 13b/ĐĐ

UỶ BAN NHÂN DÂN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: ... /QĐ-UB	*..., ngày ... tháng ... năm .....*

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN (QUẬN, THỊ XÃ, THÀNH PHỐ THUỘC TỈNH) ...
Về việc thu hồi đất ...

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định thu hồi đất số .../QĐ-UB ngày ... tháng ... năm ... của Uỷ ban nhân dân tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương) ... (nếu có);

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số... ngày ... tháng ... năm ...,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Thu hồi ..... m^2 đất của ..... (ghi tên người có đất bị thu hồi) gồm các thửa đất số ..... thuộc tờ bản đồ địa chính (trích lục hoặc trích đo) số ..... tại xã (phường, thị trấn) .....

Điều 2: Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Uỷ ban nhân dân xã (phường, thị trấn) ....., Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm:

1. Uỷ ban nhân dân xã (phường, thị trấn) ..... tham gia thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có); quản lý chặt chẽ quỹ đất đã thu hồi;

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người có đất bị thu hồi; trình Uỷ ban nhân dân huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) giao đất hoặc cho thuê đất theo thẩm quyền.

Điều 3: Chánh văn phòng Uỷ ban nhân dân, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã (phường, thị trấn) ....., người có đất bị thu hồi, thủ trưởng các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:	**TM. Uỷ ban nhân dân** **Chủ tịch** *(Ký tên, đóng dấu)*

Mẫu số 01/TTĐĐ

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

....., ngày ..... tháng ..... năm ....

PHIẾU YÊU CẦU CUNG CẤP THÔNG TIN

Kính gửi: .....

1. Người yêu cầu cung cấp thông tin: .....
.....
2. Địa chỉ thường trú: .....
3. Nội dung thông tin yêu cầu cung cấp: .....
.....
.....
.....
.....
.....
4. Phương thức nhận kết quả (*nhận trực tiếp tại cơ quan cung cấp thông tin hoặc gửi qua bưu điện*): .....
5. Thời điểm nhận kết quả: .....

Người yêu cầu cung cấp thông tin
(Ký và ghi rõ họ tên)

Số:...../HĐTT

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

Mẫu số 02/TTĐĐ

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

HỢP ĐỒNG CUNG CẤP THÔNG TIN ĐẤT ĐAI

1. Bên cung cấp thông tin đất đai:

1.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc: .....

1.2. Địa chỉ:.....

1.3. Điện thoại: .....

1.4. Người đại diện:

a) Họ và tên: .....

b) Chức vụ:.....

2. Bên yêu cầu cung cấp thông tin đất đai:

2.1. Tên tổ chức, cá nhân yêu cầu cung cấp thông tin: .....

.....

2.2. Địa chỉ:.....

2.3. Điện thoại: .....

3. Hai bên thoả thuận ký hợp đồng cung cấp thông tin đất đai như sau:

3.1. Nội dung thông tin đất đai cung cấp:.....

.....

.....

.....

3.2. Thời gian thực hiện:.....ngày, kể từ ngày ..... tháng..... năm .....

3.3. Phương thức nhận kết quả (*Nhận trực tiếp tại cơ quan cung cấp thông tin hoặc gửi qua bưu điện*): .....

3.4. Tiền trả cho việc cung cấp thông tin là:.....đồng

(Bằng chữ:.....)

Trong đó: Tiền sử dụng thông tin là:.....đồng;

Tiền dịch vụ cung cấp thông tin là: .....đồng.

3.5. Số tiền đặt trước: .....đồng

3.6. Thoả thuận khác:.....

.....

.....

.....

.....

.....

Hợp đồng này lập tại ....., ngày.....tháng.....năm.....; gồm 02 bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản.

Đại diện Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất *(Ký tên, đóng dấu)*	**Bên yêu cầu cung cấp thông tin** *(Ký tên, đóng dấu đối với tổ chức, ghi họ tên đối với cá nhân)*

Đơn vị báo cáo: .....

TỔNG HỢP KẾT QUẢ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẦN ĐẦU(1) *Mẫu số 03/TTĐĐ*

KHU VỰC(2) .....

(Tính đến ngày ..... tháng..... năm .....)

STT	Loại đất	Diện tích đất theo hiện trạng (ha)		Số lượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp			Diện tích đã được cấp giấy chứng nhận				
					Trong đó			Trong đó			
		Tổ chức	Hộ gia đình, cá nhân	Tổng số	Tổ chức	Hộ gia đình, cá nhân	Tổng số	Tổ chức		Hộ gia đình, cá nhân	
								Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I	**Nhóm đất nông nghiệp**										
	1. Đất sản xuất nông nghiệp										
	2. Đất lâm nghiệp										
	3. Đất nuôi trồng thuỷ sản										
	4. Đất làm muối										
	5. Đất nông nghiệp khác										
II	**Nhóm đất phi nông nghiệp**										
	1. Đất ở										
	2. Đất chuyên dùng										
	Trong đó: đất sản xuất, kinh doanh										
	3. Đất tôn giáo, tín ngưỡng										
	4. Đất phi nông nghiệp khác										
	Tổng cộng										

Ghi chú: (1) Thống kê GCN cấp theo Luật Đất đai năm 2003 từ khi bắt đầu thực hiện đến ngày báo cáo
Không thống kê trường hợp cấp đổi, cấp lại GCN
(2) Thống kê riêng cho từng khu vực đô thị và nông thôn

Ngày.... tháng .... năm ....
Thủ trưởng cơ quan
(Ký tên, đóng dấu)

Đơn vị báo cáo: .....

TỔNG HỢP KẾT QUẢ CẤP ĐỔI, CẤP LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT *Mẫu số 04/TTĐĐ*

KHU VỰC[1] .....

(Tính đến ngày ..... tháng..... năm .....)

STT	Loại đất	Số lượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp			Diện tích đã được cấp giấy chứng nhận				
		Tổng số	Trong đó		Tổng số	Trong đó			
			Tổ chức	Hộ gia đình, cá nhân		Tổ chức		Hộ gia đình, cá nhân	
						Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	2	5	6	7	8	9	10	11	12
I	**Nhóm đất nông nghiệp**								
	1. Đất sản xuất nông nghiệp								
	2. Đất lâm nghiệp								
	3. Đất nuôi trồng thuỷ sản								
	4. Đất làm muối								
	5. Đất nông nghiệp khác								
II	**Nhóm đất phi nông nghiệp**								
	1. Đất ở								
	2. Đất chuyên dùng								
	Trong đó: đất sản xuất, kinh doanh								
	3. Đất tôn giáo, tín ngưỡng								
	4. Đất phi nông nghiệp khác								
	Tổng cộng								

Ghi chú: (1) Thống kê riêng cho từng khu vực đô thị và nông thôn

(2) Kết quả tính từ khi thực hiện Luật Đất đai 2003 đến ngày báo cáo

Ngày .... tháng .... năm ....

Thủ trưởng cơ quan

(Ký tên, đóng dấu)

Đơn vị báo cáo:
.....

TỔNG HỢP KẾT QUẢ LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH[1]
KHU VỰC[1].....
(Tính đến ngày ..... tháng..... năm .....)

Mẫu số 05/TTĐĐ

Số TT	Loại bản đồ, sơ đồ trích đo	Kết quả lập bản đồ, sơ đồ, trích đo địa chính							Kết quả lập sổ mục kê đất đai		Kết quả lập sổ địa chính		Số xã, phường, thị trấn lập sổ theo dõi biến động
		Số xã, phường, thị trấn	Diện tích (ha)	Diện tích đo theo các tỷ lệ					Số xã, phường, thị trấn lập sổ	Số quyển gốc đã lập	Số xã, phường, thị trấn lập sổ	Số quyển gốc đã lập	
				1/500	1/1000	1/2000	1/5000	1/10000					
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	Bản đồ địa chính												
2	Bản đồ giải thửa cũ												
3	Bản đồ khác												
4	Sơ đồ												
5	Trích đo địa chính												
	Tổng cộng												

Ghi chú: (1) Thống kê kết quả lập hồ sơ địa chính theo quy định tại Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004

(2) Thống kê riêng cho từng khu vực đô thị và nông thôn

Ngày .... tháng .... năm ....
Thủ trưởng cơ quan
(Ký tên, đóng dấu)

Đơn vị báo cáo: .....

Mẫu số 06/TTĐĐ

TỔNG HỢP KẾT QUẢ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG VỀ SỬ DỤNG ĐẤT

(Tính đến ngày..... tháng..... năm.....)

Thứ tự	Loại hình biến động	Đã nhận hồ sơ đăng ký		Đã chỉnh lý hồ sơ địa chính	
		Số trường hợp	Diện tích	Số trường hợp	Diện tích
1	Chuyển đổi quyền sử dụng đất				
2	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất				
3	Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất				
4	Thừa kế quyền sử dụng đất				
5	Tặng cho quyền sử dụng đất				
6	Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất				
7	Góp vốn bằng quyền sử dụng đất				
8	Người sử dụng đất đổi tên				
9	Có thay đổi diện tích thửa do sạt lở, do sai số đo đạc				
10	Chuyển mục đích sử dụng đất				
11	Có thay đổi thời hạn sử dụng đất				
12	Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất				
13	Có thay đổi về những hạn chế quyền sử dụng đất				
14	Thay đổi nghĩa vụ tài chính về đất đai				
15	Nhà nước thu hồi đất				
16	Tách, hợp thửa đất				
17	Thay đổi khác (ghi cụ thể)				
	Tổng cộng				

Ghi chú: (1) Thống kê kết quả thực hiện từ khi thực hiện Luật Đất đai 2003 đến ngày báo cáo

Ngày .... tháng .... năm ....
Thủ trưởng cơ quan
(Ký tên, đóng dấu)

THÔNG TƯ SỐ 30/2004/TT-BTNMT
NGÀY 01 THÁNG 11 NĂM 2004 CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
Về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

Phần I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1.1. Thông tư này hướng dẫn trình tự, nội dung việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và nội dung thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước; của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là tỉnh); của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là huyện); quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn (gọi chung là xã); quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Quy hoạch sử dụng đất các vùng lãnh thổ là một phần nội dung của quy hoạch sử dụng đất của cả nước.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh không thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này.

1.2. Đối tượng áp dụng của Thông tư này gồm Bộ Tài nguyên và Môi trường, Uỷ ban nhân dân các cấp; Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế; tổ chức có chức năng tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Việc lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

2.1. Việc lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo các nội dung quy định tại Điều 23, 25, 27 của Luật Đất đai và các Điều 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 và Điều 26 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

2.2. Việc lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được thực hiện theo quy định tại Phần IV của Thông tư này và được thực hiện đồng thời với việc lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc thực hiện riêng cho từng xã, phường, thị trấn.

3. Rà soát việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt phải được rà soát đồng thời với việc đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm đầu của kỳ quy hoạch sử dụng đất (gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu); trường hợp phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thì việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được thực hiện đồng thời với việc lập kế hoạch sử dụng đất năm (05) năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất (gọi là kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối).

4. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

4.1. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và hồ sơ điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập theo quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều 16, khoản 4, khoản 5 Điều 17, khoản 1 Điều 19, khoản 1 Điều 20, khoản 1 Điều 21, khoản 1 Điều 22, khoản 1 Điều 23, khoản 3 và khoản 4 Điều 26 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

4.2. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của mỗi kỳ phải được trình cơ quan có trách nhiệm thẩm định chậm nhất vào ngày 31 tháng 7 năm cuối của kỳ trước đó.

4.3. Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu được lập chung với hồ sơ quy hoạch sử dụng đất.

Hồ sơ kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối được lập chung với hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đối với trường hợp khi rà soát lại theo quy định tại khoản 3 mục này mà phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

5. Hệ thống biểu, mẫu sử dụng trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Hệ thống biểu, mẫu sử dụng trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ban hành kèm theo Thông tư này được áp dụng thống nhất trong cả nước bao gồm:

5.1. Hệ thống biểu

a) Hệ thống biểu lập quy hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, huyện và quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã gồm:

- Các biểu hiện trạng sử dụng đất:

+ Biểu 01/HT-QH: Hiện trạng sử dụng đất năm ...,

+ Biểu 02/HT-QH: Hiện trạng sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn năm...,

+ Biểu 03/HT-QH: Hiện trạng sử dụng đất trong đô thị năm...,

+ Biểu 04/HT-QH: Tình hình biến động sử dụng đất từ năm... đến năm...,

+ Biểu 05/HT-QH: Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước,

+ Biểu 06/HT-QH: Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước,

+ Biểu 07/HT-QH: Kết quả thực hiện việc thu hồi đất trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước,

+ Biểu 08/HT-QH: Kết quả thực hiện việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước;

- Các biểu quy hoạch sử dụng đất:

+ Biểu 01/QH: Tổng hợp nhu cầu tăng, giảm diện tích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất,

+ Biểu 02/QH: Chỉ tiêu sử dụng đất đến năm...,

+ Biểu 03/QH: Chỉ tiêu sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn đến năm...,

+ Biểu 04/QH: Chỉ tiêu sử dụng đất trong đô thị đến năm...,

+ Biểu 05/QH: Phương án chu chuyển quỹ đất trong kỳ quy hoạch đến năm...,

+ Biểu 06/QH: Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch,

+ Biểu 07/QH: Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch,

+ Biểu 08/QH: Diện tích đất cần thu hồi trong kỳ quy hoạch sử dụng đất,

+ Biểu 09/QH: Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch,

+ Biểu 10/QH: Danh mục các khu vực đất khoanh định theo chức năng, mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch sử dụng đất,

+ Biểu 11/QH: Diện tích, cơ cấu sử dụng đất trước và sau quy hoạch,

+ Biểu 12/QH: Phân kỳ các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch,

+ Biểu 13/QH: Phân kỳ diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch,

+ Biểu 14/QH: Phân kỳ diện tích đất thu hồi trong kỳ quy hoạch,

+ Biểu 15/QH: Phân kỳ diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch.

b) Hệ thống biểu lập kế hoạch sử dụng đất của cả nước, tỉnh, huyện và kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã gồm:

- Các biểu hiện trạng sử dụng đất:

+ Biểu 01/HT-KH: Hiện trạng sử dụng đất năm ... (Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, đối với kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì sử dụng chung biểu 01/HT-QH),

+ Biểu 02/HT-KH: Hiện trạng sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn năm... (Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, đối với kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì sử dụng chung biểu 02/HT-QH),

+ Biểu 03/HT-KH: Hiện trạng sử dụng đất trong đô thị năm... (Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, đối với kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì sử dụng chung biểu 03/HT-QH),

+ Biểu 04/HT-KH: Tình hình biến động sử dụng đất trong kỳ kế hoạch trước, từ năm... đến năm...,

+ Biểu 05/HT-KH: Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước,

+ Biểu 06/HT-KH: Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước,

+ Biểu 07/HT-KH: Kết quả thực hiện việc thu hồi đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước,

+ Biểu 08/HT-KH: Kết quả thực hiện việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước;

- Các biểu kế hoạch sử dụng đất:

+ Biểu 01/KH: Chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất đến năm...,

+ Biểu 02/KH: Chỉ tiêu sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn đến năm...,

+ Biểu 03/KH: Chỉ tiêu sử dụng đất trong đô thị đến năm...,

+ Biểu 04/KH: Chu chuyển quỹ đất trong kỳ kế hoạch đến năm...,

+ Biểu 05/KH: Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ kế hoạch,

+ Biểu 06/KH: Diện tích đất cần thu hồi trong kỳ kế hoạch sử dụng đất,

+ Biểu 07/KH: Kế hoạch thu hồi đất để thực hiện các công trình, dự án,

+ Biểu 08/KH: Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch,

+ Biểu 09/KH: Diện tích, cơ cấu sử dụng đất đầu và cuối kỳ kế hoạch,

+ Biểu 10/KH: Chỉ tiêu sử dụng đất từng năm kế hoạch,

+ Biểu 11/KH: Kế hoạch sử dụng đất phân theo từng năm,

+ Biểu 12/KH: Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất phân theo từng năm,

+ Biểu 13/KH: Kế hoạch thu hồi đất phân theo từng năm,

+ Biểu 14/KH: Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng phân theo từng năm.

c) Hệ thống biểu lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, khu công nghệ cao gồm:

- Các biểu hiện trạng sử dụng đất:

+ Biểu 01/HT-QHK: Hiện trạng sử dụng đất năm...,

+ Biểu 02/HT-QHK: Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước,

+ Biểu 03/HT-QHK: Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng;

- Các biểu quy hoạch sử dụng đất chi tiết:

+ Biểu 01/QHK: Quy hoạch các khu chức năng,

+ Biểu 02/QHK: Quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng,

+ Biểu 03/QHK: Phân kỳ quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất.

d) Hệ thống biểu lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, khu công nghệ cao gồm:

- Các biểu hiện trạng sử dụng đất:

+ Biểu 01/HT-KHK: Hiện trạng sử dụng đất năm... (Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, đối với kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu thì sử dụng chung biểu 01/HT-QHK),

+ Biểu 02/HT-KHK: Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước,

+ Biểu 03/HT-KHK: Kết quả thực hiện kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng;

- Các biểu kế hoạch sử dụng đất chi tiết:

+ Biểu 01/KHK: Kế hoạch sử dụng đất để xây dựng các khu chức năng,

+ Biểu 02/KHK: Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng,

+ Biểu 03/KHK: Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất phân theo từng năm.

5.2. Hệ thống mẫu

a) Mẫu 01/NCSDĐ: Mẫu công văn đề xuất nhu cầu sử dụng đất.

b) Mẫu báo cáo thuyết minh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:

- Mẫu 02a/BCQH: Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của tỉnh, huyện và báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã;

- Mẫu 02b/BCKH: Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện và báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã;

- Mẫu 02c/BCQHK: Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế, của khu công nghệ cao;

- Mẫu 02d/BCKHK: Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, của khu công nghệ cao.

c) Mẫu tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:

- Mẫu 03a/TTr-UB: Tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của tỉnh, huyện và tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã;

- Mẫu 03b/TTr-UB: Tờ trình xét duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của tỉnh, huyện và tờ trình xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã;

- Mẫu 03c/TTr-BQL: Tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế, của khu công nghệ cao;

- Mẫu 03d/TTr-BQL: Tờ trình xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của khu kinh tế, của khu công nghệ cao.

d) Mẫu quyết định xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm:

- Mẫu 04a/QĐ-UB: Quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của huyện và quyết định của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã;

- Mẫu 04b/QĐ-UB: Quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh xét duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của huyện và quyết định của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của xã;

- Mẫu 04c/QĐ-UB: Quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế, của khu công nghệ cao;

- Mẫu 04d/QĐ-UB: Quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của khu kinh tế, của khu công nghệ cao.

đ) Mẫu báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất gồm:

- Mẫu 01/BCTHKH-UB: Báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện và báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã;

- Mẫu 02/BCTHKH-BQLK: Báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, khu công nghệ cao.

6. Mục đích sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

6.1. Mục đích sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm tên gọi và mã (ký hiệu) được áp dụng thống nhất trong hệ thống quản lý đất đai. Tên gọi, mã và cách xác định mục đích sử dụng đất được quy định cụ thể tại Thông tư số 28/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về

việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

6.2. Trong các biểu về hiện trạng sử dụng đất chỉ áp dụng một số mục đích sử dụng đất chủ yếu trong kiểm kê đất đai đáp ứng cho công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trong các biểu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất áp dụng một số mục đích sử dụng đất cần để xác định các chỉ tiêu phân bổ quỹ đất, lập quy hoạch, kế hoạch việc chuyển mục đích sử dụng đất, cụ thể trong bảng sau:

Mục đích sử dụng đất	Mã	Mục đích sử dụng đất	Mã
Đất nông nghiệp	NNP	**Đất phi nông nghiệp**	PNN
Đất sản xuất nông nghiệp	SNX	Đất ở	OTC
Đất trồng cây hàng năm	CHN	Đất ở tại nông thôn	ONT
Đất trồng lúa	LUA	Đất ở tại đô thị	ODT
Đất chuyên trồng lúa nước	LUC	Đất chuyên dùng	CDG
Đất trồng lúa nước còn lại	LUK	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS
Đất trồng lúa nương	LUN	Đất quốc phòng, an ninh	CQA
Đất trồng cây hàng năm còn lại (*)	HNC	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK
Đất trồng cây lâu năm	CLN	Đất khu công nghiệp	SKK
Đất lâm nghiệp	LNP	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC
Đất rừng sản xuất	RSX	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS
Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX
Đất có rừng trồng sản xuất	RST	Đất có mục đích công cộng	CCC
Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK	Đất giao thông	DGT
Đất trồng rừng sản xuất	RSM	Đất thuỷ lợi	DTL
Đất rừng phòng hộ	RPH	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT
Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN	Đất cơ sở văn hóa	DVH
Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT	Đất cơ sở y tế	DYT
Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD
Đất trồng rừng phòng hộ	RPM	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT
Đất rừng đặc dụng	RDD	Đất chợ	DCH
Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN	Đất di tích, danh thắng	LDT
Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC
Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN

Mục đích sử dụng đất	Mã	Mục đích sử dụng đất	Mã
Đất trồng rừng đặc dụng	RDM	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD
Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	SMN
Đất làm muối	LMU	Đất phi nông nghiệp khác	PNK
Đất nông nghiệp khác	NKH		
Đất chưa sử dụng	CSD	Đất có mặt nước ven biển (**)	MVB
Đất bằng chưa sử dụng	BCS	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản	MVT
Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn	MVR
Núi đá không có rừng cây	NCS	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK

(*) - Đất trồng cây hàng năm còn lại (HNC) bao gồm đất cỏ dùng vào chăn nuôi (COC) và đất trồng cây hàng năm khác (HNK);

(**) - Đất có mặt nước ven biển (MVB) là phần diện tích mặt biển ngoài đường mép nước biển, không thuộc địa giới hành chính cấp tỉnh bao gồm đất mặt nước ven biển nuôi trồng thuỷ sản (MVT), đất mặt nước ven biển có rừng (MVR) và đất mặt nước ven biển có mục đích khác (MVK).

7. Quan hệ giữa quy hoạch sử dụng đất của đơn vị hành chính cấp trên và quy hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới

7.1. Khi lập quy hoạch sử dụng đất phải thu thập nhu cầu sử dụng đất cho các mục đích của các đơn vị hành chính trực thuộc; nhu cầu này do Uỷ ban nhân dân cấp dưới trực tiếp gửi đến bằng văn bản.

7.2. Trong quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu phân bổ quỹ đất cho các đơn vị hành chính trực thuộc là chỉ tiêu định hướng; chỉ tiêu này được tính toán lại trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết) của các đơn vị hành chính trực thuộc và trở thành chỉ tiêu pháp lệnh sau khi quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết) của các đơn vị hành chính trực thuộc được xét duyệt.

7.3. Quy hoạch sử dụng đất của mỗi cấp chỉ xác định và khoanh định trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đối với phần diện tích phải chuyển mục đích sử dụng đất nhằm đáp ứng cho nhu cầu phát triển của cấp mình, diện tích phải thu hồi đất nhằm bảo đảm quỹ đất để thực hiện các công trình, dự án thuộc thẩm quyền của cấp mình phê duyệt mà có diện tích trên bản đồ từ bốn mi-li-mét vuông ($4mm^2$) trở lên; phần diện tích phải chuyển mục đích sử dụng đất, diện tích phải thu hồi đất nhằm đáp ứng cho nhu cầu phát triển của cấp dưới trực thuộc được xác định và khoanh định trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất (hoặc bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết) trong quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết) của đơn vị hành chính trực thuộc.

7.4. Trong quy hoạch sử dụng đất của mỗi cấp (hoặc quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã) phải thể hiện phương án phân bổ quỹ đất đối với diện tích thuộc nhiệm vụ quy hoạch của cấp mình và phương án phân bổ quỹ đất đối với diện tích đã được xác định trong quy hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp trên.

8. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất

8.1. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cả nước, vùng lãnh thổ, tỉnh, huyện có cùng tỷ lệ với bản đồ hiện trạng sử dụng đất; việc lập và nội dung bản đồ quy hoạch sử dụng đất được quy định tại quy phạm và ký hiệu bản đồ quy hoạch sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

8.2. Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất có nội dung như bản đồ quy hoạch sử dụng đất, thể hiện nguyên các yếu tố không điều chỉnh từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất và bổ sung các yếu tố đã được điều chỉnh sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định, xét duyệt.

8.3. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết cấp xã được lập trên bản đồ địa chính. Đối với các xã chưa có bản đồ địa chính thì lập trên bản đồ đã sử dụng để lập sổ mục kê đất đai hoặc loại bản đồ, sơ đồ khác phù hợp ở địa phương.

Để phục vụ quản lý chung về quy hoạch sử dụng đất chi tiết, các xã lập bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết; bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất có cùng tỷ lệ với bản đồ hiện trạng sử dụng đất của xã.

Phần II
TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CẢ NƯỚC

I. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ ĐẦU

1. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của cả nước

1.1. Điều tra, thu thập thông tin, tư liệu về điều kiện tự nhiên và các nguồn tài nguyên theo vùng lãnh thổ gồm đặc điểm địa lý, địa hình, địa mạo, khí hậu, thuỷ văn, thổ nhưỡng, tài nguyên nước, rừng, khoáng sản và tài nguyên biển, hiện trạng cảnh quan môi trường và các hệ sinh thái.

1.2. Thu thập các thông tin về chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, các vùng lãnh thổ, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, chỉ tiêu quy hoạch phát triển của các ngành mà các chỉ tiêu đó có liên quan đến việc sử dụng đất.

1.3. Thu thập các thông tin về hiện trạng kinh tế, xã hội của cả nước gồm các thông tin sau:

a) Tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu kinh tế; thực trạng phát triển các ngành kinh tế;

b) Dân số, lao động, việc làm và thu nhập; tập quán có liên quan đến sử dụng đất;

c) Phân bố, mức độ phát triển các đô thị và các khu dân cư nông thôn;

d) Cơ sở hạ tầng kỹ thuật về giao thông, thuỷ lợi, điện và cơ sở hạ tầng xã hội về văn hoá, y tế, giáo dục - đào tạo, thể dục - thể thao.

1.4. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của vùng lãnh thổ, của cả nước và bản đồ quy hoạch phát triển của các ngành.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất của cả nước (cụ thể đến từng vùng lãnh thổ) theo các mục đích sử dụng đối với giai đoạn mười (10) năm trước

2.1. Đất sản xuất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm trong đó làm rõ diện tích đất trồng lúa nước); đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, trong mỗi loại rừng cần phân rõ diện tích có rừng tự nhiên, có rừng trồng, diện tích khoanh nuôi phục hồi rừng và diện tích trồng rừng); đất nuôi trồng thuỷ sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác.

2.2. Đất ở (đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị); đất chuyên dùng (đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng); đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp khác.

2.3. Đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

3. Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ đối với từng vùng lãnh thổ

3.1. Đối với đất nông nghiệp cần đánh giá tính thích nghi, sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai; khả năng chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế nông nghiệp đã được xác định trong chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của cả nước.

3.2. Đối với đất phi nông nghiệp cần đánh giá tính phù hợp hoặc không phù hợp của việc sử dụng đất ở trong khu dân cư, sử dụng đất để xây dựng các khu hành chính, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dịch vụ, khu di tích lịch sử, văn hóa, danh lam, thắng cảnh, khu vực đất quốc phòng, an ninh và các công trình, dự án khác có quy mô sử dụng đất lớn.

3.3. Đối với đất chưa sử dụng cần đánh giá tiềm năng để đưa vào sử dụng cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.

4. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của cả nước (cụ thể đến từng vùng lãnh thổ)

4.1. Đánh giá về số lượng, chất lượng kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất gồm:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất;

b) Chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất;

c) Chỉ tiêu đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

4.2. Đánh giá nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

5. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước của cả nước (cụ thể đến từng vùng lãnh thổ)

5.1. Đánh giá về số lượng, chất lượng kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất gồm:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng loại đất;

b) Chỉ tiêu chuyển đổi giữa các loại đất;

c) Chỉ tiêu đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng;

d) Đánh giá tiến độ thực hiện kế hoạch sử dụng đất, kết quả thu hồi đất, việc xử lý tình trạng quy hoạch "treo".

5.2. Đánh giá kết quả thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và đánh giá các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5.3. Đánh giá nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

6. Định hướng dài hạn về sử dụng đất

6.1. Xây dựng quan điểm sử dụng đất cho giai đoạn 20 năm tới và xa hơn.

6.2. Định hướng sử dụng đất theo mục đích sử dụng và theo các vùng lãnh thổ.

7. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch

7.1. Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của các Bộ, ngành, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

7.2. Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho nhu cầu sử dụng đất đã được xác định tại điểm 7.1 khoản này.

7.3. Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất và khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch.

8. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất

8.1. Phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Xác định diện tích đất để phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước, các ngành và các địa phương gồm đất sản xuất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm trong đó làm rõ diện tích đất

trồng lúa nước); đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, trong mỗi loại rừng cần phân rõ diện tích có rừng tự nhiên, có rừng trồng, diện tích khoanh nuôi phục hồi rừng và diện tích trồng rừng); đất nuôi trồng thuỷ sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác; đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; đất chuyên dùng (đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng); đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất phi nông nghiệp khác;

b) Đối với mỗi mục đích sử dụng đất quy định tại tiết a Điểm này cần xác định diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng so với hiện trạng sử dụng đất; diện tích đất từ các mục đích khác chuyển sang trong kỳ quy hoạch, trong đó phải xác định rõ diện tích đất phải xin phép khi chuyển mục đích sử dụng và diện tích đất dự kiến phải thu hồi (nếu có);

c) Xác định diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho mục đích sản xuất nông nghiệp; lâm nghiệp, trong đó xác định rõ diện tích đất trồng rừng mới và diện tích khoanh nuôi tái sinh rừng; nuôi trồng thuỷ sản; làm muối; nông nghiệp khác; phi nông nghiệp;

d) Việc phân bổ diện tích các loại đất trong phương án quy hoạch nêu tại tiết a, b và c điểm này được xác định cụ thể cho từng vùng lãnh thổ.

8.2. Khoanh định trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các vùng lãnh thổ đối với các khu vực sử dụng đất theo quy định tại tiết a, b và c điểm 8.1 khoản này mà có diện tích trên bản đồ từ bốn mi-li-mét vuông ($4mm^2$) trở lên và tổng hợp lên bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cả nước.

9. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất

9.1. Trên cơ sở quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, quy hoạch phát triển các ngành kinh tế, khái quát về hiệu quả phát triển kinh tế nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ trên mặt bằng sử dụng đất theo từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

9.2. Đánh giá hiệu quả kinh tế đất của từng phương án quy hoạch sử dụng đất theo dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

9.3. Đánh giá khả năng bảo đảm an ninh lương thực của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

9.4. Đánh giá hiệu quả xã hội của từng phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ nhà ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất.

9.5. Đánh giá khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đánh giá tác động đến môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

9.6. Đánh giá khả năng phát triển diện tích phủ rừng của từng phương án quy hoạch sử dụng đất nhằm bảo vệ môi trường thiên nhiên và bảo tồn hệ sinh thái.

9.7. Đánh giá vấn đề tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

10. Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý

Việc lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý được thực hiện căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

11. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất

Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

12. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất của từng vùng lãnh thổ trên cơ sở việc khoanh định đã thực hiện tại điểm 8.2 khoản 8 Mục này đối với phương án quy hoạch sử dụng đất đã được lựa chọn và tổng hợp thành bản đồ quy hoạch sử dụng đất cả nước.

13. Lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

13.1. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu đã được xác định tại khoản 11 Mục này đến từng năm và từng vùng lãnh thổ.

13.2. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

14. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

14.1. Biện pháp chống rửa trôi, xói mòn, sạt lở, xâm nhập mặn, chua, phèn; trồng cây chắn sóng, chắn cát; nâng cao độ phì của đất; chống ô nhiễm môi trường đất; khôi phục mặt bằng sử dụng đất.

14.2. Biện pháp sử dụng tiết kiệm diện tích bề mặt, khai thác triệt để không gian và chiều sâu; phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất.

14.3. Khai hoang, phục hoá, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hoá vào sử dụng.

15. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

15.1. Tạo điều kiện cho nông dân sản xuất lúa có đời sống ổn định, đồng thời kiểm soát chặt chẽ tình trạng tự phát chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thuỷ sản hoặc chuyển sang sử dụng vào các mục đích khác không theo quy hoạch; tiết kiệm cao nhất diện tích đất trồng lúa phải chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

15.2. Tạo điều kiện để nông dân dễ dàng chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất sản xuất nông nghiệp nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, phù hợp với nhu cầu thị trường.

15.3. Khuyến khích khai hoang phủ xanh đất trống, đồi núi trọc, nuôi trồng thuỷ sản trên đất mặt nước hoang hoá nhằm đẩy nhanh tiến độ đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng; đẩy mạnh trồng rừng và khoanh nuôi tái sinh rừng để tăng độ che phủ bằng rừng; bảo vệ nghiêm ngặt diện tích rừng phòng hộ đầu nguồn và rừng đặc dụng.

15.4. Bảo đảm cho đồng bào dân tộc miền núi có đất canh tác và đất ở; tổ chức tốt việc định canh, định cư; ổn định đời sống cho người dân được giao rừng, khoán rừng.

15.5. Huy động các nguồn vốn đầu tư để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình, dự án.

15.6. Giải quyết tốt việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất bảo đảm đủ quỹ đất theo quy hoạch cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển sản xuất kinh doanh công nghiệp và dịch vụ, xây dựng các công trình văn hoá, giáo dục - đào tạo, y tế, thể dục - thể thao; thực hiện tốt việc đào tạo nghề nghiệp, chuyển đổi cơ cấu lao động đối với người có đất bị thu hồi.

15.7. Khuyến khích ứng dụng tiến bộ khoa học, công nghệ có liên quan đến sử dụng đất nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất.

15.8. Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định.

II. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ CUỐI

1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của cả nước và cụ thể đến từng vùng lãnh thổ

Việc phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu được thực hiện theo quy định tại khoản 5 mục I Phần này.

2. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của vùng lãnh thổ và cả nước.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

3.1. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất theo kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu.

3.2. Xác định tổng chỉ tiêu cần thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 3.1 khoản này và các chỉ tiêu của kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đã được xác định tại khoản 11 mục I Phần này.

3.3. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 3.2 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

Đối với các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện, các chỉ tiêu phải điều chỉnh do việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội thì đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 mục III Phần này.

3.4. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đến từng năm và từng vùng lãnh thổ.

3.5. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

III. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cả nước theo quy định tại khoản 7 Điều 16 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai được thực hiện như sau:

1.1. Điều tra, phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định.

1.2. Xây dựng các phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất (diện tích đất theo mục đích sử dụng quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần này) trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất cụ thể đến từng vùng lãnh thổ.

1.3. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án phân bổ quỹ đất theo nội dung quy định tại khoản 9 mục I Phần này để lựa chọn phương án hợp lý.

1.4. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của từng vùng lãnh thổ trên cơ sở phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn và tổng hợp thành bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cả nước.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất

2.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước và cụ thể đến từng vùng lãnh thổ theo các nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần này.

2.2. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của cả nước và cụ thể đến từng vùng lãnh thổ.

2.3. Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.2 khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.3 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ.

2.5. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất đến từng năm còn lại của kỳ kế hoạch và từng vùng lãnh thổ.

2.6. Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

2.7. Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

Phần III
TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỈNH, HUYỆN

I. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ ĐẦU

1. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của địa phương

1.1. Điều tra, thu thập thông tin, tư liệu theo quy định tại điểm 1.1 khoản 1 mục I Phần II của Thông tư này trên địa bàn của địa phương.

1.2. Thu thập các thông tin về chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội có liên quan đến việc sử dụng đất của địa phương; chỉ tiêu quy hoạch phát triển của các ngành tại địa phương.

1.3. Thu thập các thông tin về hiện trạng kinh tế, xã hội của địa phương theo các nội dung quy định tại điểm 1.3 khoản 1 mục I Phần II của Thông tư này.

1.4. Thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp trên có liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương như sau:

a) Đối với cấp tỉnh thì thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước đã được quyết định;

b) Đối với cấp huyện thì thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh đã được xét duyệt.

1.5. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương, của các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp và bản đồ quy hoạch phát triển của các ngành tại địa phương.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất của địa phương đối với giai đoạn mười (10) năm trước

Việc đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất đối với giai đoạn mười (10) năm trước được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 2 mục I Phần II của Thông tư này và đánh giá cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

3. Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ của địa phương

Việc đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 3 mục I Phần II của Thông tư này và cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

4. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước

Việc đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của địa phương cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 4 mục I Phần II của Thông tư này.

5. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước

Việc đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước của địa phương cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

6. Định hướng dài hạn về sử dụng đất của địa phương

Việc định hướng dài hạn về sử dụng đất của địa phương thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 6 mục I Phần II của Thông tư này.

7. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch

7.1. Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch của các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp và của các ngành tại địa phương.

7.2. Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho nhu cầu sử dụng đất đã được xác định tại điểm 7.1 khoản này.

7.3. Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất và khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất, xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch.

8. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất

8.1. Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của địa phương, trong mỗi phương án cần xác định diện tích đất theo các mục đích sử dụng quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 mục I Phần II của Thông tư này cụ thể cho các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

8.2. Khoanh định lên bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất đã được xác định tại điểm 8.1

khoản này mà có diện tích trên bản đồ từ bốn mi-li-mét vuông (4mm^2) trở lên và thể hiện các khu vực sử dụng đất đã được khoanh định trong quy hoạch sử dụng đất của cấp trên.

9. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất

9.1. Trên cơ sở quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Trung ương và địa phương, quy hoạch phát triển các ngành kinh tế của địa phương, khái quát về hiệu quả phát triển kinh tế nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ trên mặt bằng sử dụng đất theo từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

9.2. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất của địa phương theo nội dung quy định tại các điểm 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6 và 9.7 khoản 9 mục I Phần II của Thông tư này.

10. Lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý

Việc lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý của địa phương được thực hiện căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

11. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất

Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

12. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất có tỷ lệ bằng tỷ lệ bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương trên cơ sở việc khoanh định đã thực hiện tại điểm 8.2 khoản 8 mục này đối với phương án quy hoạch sử dụng đất đã được lựa chọn.

13. Lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

13.1. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu đã được xác định tại khoản 11 mục này đến từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

13.2. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại địa phương.

14. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

Lựa chọn các biện pháp quy định tại khoản 14 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường tại địa phương.

15. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

II. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ CUỐI

1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của địa phương và cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

Việc phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

2. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương

Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của địa phương và của các đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

3.1. Xác định tổng chỉ tiêu sử dụng đất cần thực hiện cho kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối theo nội dung quy định tại điểm 3.1 và điểm 3.2 khoản 3 mục II Phần II của Thông tư này.

3.2. Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối, các chỉ tiêu cần điều chỉnh do việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội để đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối đến từng năm và từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

3.3. Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại địa phương.

4. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối.

III. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

1.1. Điều tra, phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất của địa phương đã được xét duyệt.

1.2. Xây dựng phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp đối với các mục đích sử dụng đất quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 Mục I Phần II của Thông tư này.

1.3. Lựa chọn phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất hợp lý theo nội dung quy định tại điểm 1.3 khoản 1 Mục III Phần II của Thông tư này.

1.4. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất được lựa chọn.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất

2.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của địa phương và cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp theo các nội dung quy định tại khoản 5 mục I Phần II của Thông tư này.

2.2. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của địa phương và cụ thể đến từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

2.3. Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.2 khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.3 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ.

2.5. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất cho từng năm còn lại của kỳ kế hoạch và từng đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp.

2.6. Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ đất đai và các khoản chi cho đất đai theo nội dung quy định tại điểm 2.6 khoản 2 Mục III Phần II của Thông tư này.

2.7. Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 Mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.

Phần IV
TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT CỦA XÃ

I. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ ĐẦU

1. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của địa phương

1.1. Việc điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp các thông tin, tư liệu của địa phương để lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu được thực hiện theo nội dung quy định tại các điểm 1.1, 1.2 và 1.3 khoản 1 Mục I Phần III của Thông tư này.

1.2. Thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện đã được xét duyệt có liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã.

1.3. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ địa chính của xã.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất của địa phương đối với giai đoạn mười (10) năm trước

Việc đánh giá tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất đối với giai đoạn mười (10) năm trước được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 2 Mục I Phần II của Thông tư này.

3. Đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ của địa phương

Việc đánh giá tiềm năng đất đai và sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất so với tiềm năng đất đai, so với xu hướng phát triển kinh tế - xã hội, khoa học - công nghệ của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 3 Mục I Phần II của Thông tư này.

4. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước

Việc đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 4 Mục I Phần II của Thông tư này.

5. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước

Việc đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước của địa phương được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 5 Mục I Phần II của Thông tư này.

6. Xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch

6.1. Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại địa phương.

6.2. Xác định khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho nhu cầu sử dụng đất đã được xác định tại điểm 6.1 khoản này.

6.3. Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất và khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất xác định phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch.

7. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

7.1. Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của địa phương, trong mỗi phương án cần xác định diện tích đất theo các mục đích sử dụng quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 Mục I Phần II của Thông tư này.

7.2. Thể hiện lên bản đồ địa chính các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất đã được xác định tại điểm 7.1 khoản này và các khu vực sử dụng đất đã được khoanh định trong quy hoạch sử dụng đất của cấp trên.

Đối với địa phương chưa có bản đồ địa chính thì được thay thế bằng loại bản đồ khác phù hợp nhất đang có tại địa phương.

8. Phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của các phương án quy hoạch sử dụng đất

8.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế của việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trên địa bàn xã; tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp và nông thôn; nguồn thu cho ngân sách xã đối với mỗi phương án quy hoạch sử dụng đất.

Đánh giá quá trình thay đổi tập quán canh tác cũ chuyển sang việc sử dụng đất ổn định đối với các xã thuộc khu vực dân tộc thiểu số.

8.2. Đánh giá việc giải quyết quỹ nhà ở, khả năng giải quyết đất sản xuất nông nghiệp, mức độ thu nhập đối với xã vùng nông thôn không thuộc khu vực phát triển đô thị.

Đánh giá mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất đối với các xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

8.3. Đánh giá hiệu quả việc chỉnh trang khu dân cư nông thôn, khu đô thị, giải quyết ô nhiễm môi trường thuộc khu dân cư.

Đánh giá hiệu quả giao rừng, việc bảo vệ và phát triển rừng đối với các xã miền núi.

8.4. Đánh giá việc bảo tồn các di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh trên địa bàn xã; đánh giá việc bảo tồn bản sắc dân tộc đối với các xã thuộc khu vực dân tộc thiểu số.

9. Lựa chọn phương án hợp lý về quy hoạch sử dụng đất chi tiết

Lựa chọn phương án hợp lý về quy hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương được thực hiện căn cứ vào kết quả phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

10. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất

Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi, diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

11. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

11.1. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết của phương án quy hoạch được lựa chọn trên bản đồ đã khoanh định các khu vực sử dụng đất quy định tại điểm 7.2 khoản 7 Mục này.

11.2. Xây dựng bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại điểm 11.1 khoản này.

12. Lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

12.1. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu đã được xác định tại khoản 10 mục này đến từng năm.

12.2. Dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và các chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

13. Xác định các biện pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

Lựa chọn các biện pháp quy định tại khoản 14 Mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với điều kiện của xã để thực hiện việc bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường.

14. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 Mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu tại xã.

II. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ CUỐI

1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã

Việc phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã được thực hiện theo nội dung quy định tại khoản 5 Mục I Phần II của Thông tư này.

2. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ địa chính của xã

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

3.1. Xác định tổng chỉ tiêu sử dụng đất cần thực hiện cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối theo nội dung quy định tại điểm 3.1 và điểm 3.2 khoản 3 Mục II Phần II của Thông tư này.

3.2. Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối, các chỉ tiêu cần điều chỉnh do việc điều chỉnh định hướng phát triển kinh tế - xã hội để đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đến từng năm.

3.3. Dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và các chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

4. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 Mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

III. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1.1. Điều tra, phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã đã được xét duyệt.

1.2. Xây dựng các phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với các mục đích sử dụng đất quy định tại các tiết a, b và c điểm 8.1 khoản 8 Mục I Phần II của Thông tư này.

1.3. Lựa chọn phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết hợp lý theo nội dung quy định tại điểm 1.3 khoản 1 Mục III Phần II của Thông tư này.

1.4. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết được lựa chọn và xây dựng bản đồ tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết

2.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của xã theo các nội dung quy định tại khoản 5 Mục I Phần II của Thông tư này.

2.2. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ cho các nhu cầu sử dụng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của xã.

2.3. Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.2 khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.3 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ.

2.5. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết cho từng năm còn lại của kỳ kế hoạch.

2.6. Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và các chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

2.7. Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

Phần V
TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT CỦA KHU KINH TẾ, KHU CÔNG NGHỆ CAO

I. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ ĐẦU CỦA KHU KINH TẾ

1. Điều tra, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của khu kinh tế

1.1. Thu thập thông tin về điều kiện tự nhiên, các nguồn tài nguyên, hiện trạng phát triển kinh tế - xã hội của khu kinh tế.

1.2. Thu thập dự án thành lập khu kinh tế, quy hoạch chi tiết xây dựng khu kinh tế (nếu có).

1.3. Thu thập các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt của các tỉnh, các huyện và các xã có liên quan đến việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế.

1.4. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các tỉnh, các huyện và các xã có đất thuộc khu kinh tế; bản đồ địa chính của các xã có đất thuộc khu kinh tế.

2. Đánh giá tình hình sử dụng đất, tiềm năng đất đai

2.1. Đánh giá tình hình sử dụng đất đối với diện tích đất chưa chuyển sang xây dựng các khu chức năng theo quy hoạch sử dụng đất kỳ trước và diện tích đất sẽ quy hoạch mở rộng khu chức năng trong kỳ quy hoạch.

2.2. Đánh giá tính phù hợp hoặc không phù hợp của quỹ đất trong khu kinh tế để sử dụng vào các mục đích xây dựng các khu chức năng trong kỳ quy hoạch.

3. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước (nếu có)

3.1. Đánh giá kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng.

3.2. Đánh giá kết quả thực hiện việc xây dựng các khu chức năng theo quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước đã được duyệt.

4. Xây dựng các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết

4.1. Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho các khu chức năng của khu kinh tế.

Trường hợp khu kinh tế có quy hoạch chi tiết xây dựng đã được xét duyệt thì phương án phân bổ quỹ đất phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng.

4.2. Xác định diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi để xây dựng các khu chức năng của khu kinh tế.

4.3. Thể hiện lên bản đồ địa chính các khu vực sử dụng đất theo từng phương án phân bổ quỹ đất đã được xác định tại điểm 4.1 khoản này.

5. Phân tích và lựa chọn phương án hợp lý về quy hoạch sử dụng đất chi tiết

5.1. Phân tích tính phù hợp của các phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết với mục tiêu thành lập khu kinh tế đã được xét duyệt và hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường đối với việc sử dụng quỹ đất trong khu kinh tế.

5.2. Lựa chọn phương án hợp lý về quy hoạch sử dụng đất chi tiết căn cứ vào kết quả phân tích thực hiện tại điểm 5.1 khoản này.

6. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

Phân chia các chỉ tiêu sử dụng đất để xây dựng các khu chức năng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối.

7. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết

7.1. Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng chi tiết của phương án quy hoạch được lựa chọn trên bản đồ địa chính đã thể hiện các khu vực sử dụng đất quy định tại điểm 4.3 khoản 4 mục này.

7.2. Xây dựng bản đồ tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết quy định tại điểm 7.1 khoản này.

8. Lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

8.1. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu đã được xác định tại khoản 6 mục này đến từng năm.

8.2. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

9. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

Xác định các giải pháp quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế.

II. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ CUỐI CỦA KHU KINH TẾ

1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế

1.1. Đánh giá về số lượng, chất lượng kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu gồm:

a) Diện tích đất đã xây dựng các khu chức năng;

b) Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng và thu hồi để xây dựng các khu chức năng;

c) Đánh giá tiến độ thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết, kết quả thực hiệ việc thu hồi đất, việc xử lý tình trạng quy hoạch "treo".

1.2. Đánh giá kết quả thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đíc sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và đánh giá các khoản chi cho việc bồ thường, hỗ trợ, tái định cư.

1.3. Đánh giá nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện k hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ địa chính

Thu thập bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các tỉnh, các huyện và các xã có đâ thuộc khu kinh tế; bản đồ địa chính của các xã có đất thuộc khu kinh tế.

3. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối

3.1. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất được phân bổ d xây dựng các khu chức năng; diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng và phải th hồi theo kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu.

3.2. Xác định tổng chỉ tiêu cần thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối gồ các chỉ tiêu quy định tại điểm 3.1 khoản này và các chỉ tiêu của kế hoạch sử dụng đâ chi tiết kỳ cuối đã được xác định tại khoản 6 mục I Phần này.

3.3. Xác định các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện trong kế hoạch sử dụn đất chi tiết kỳ cuối, các chỉ tiêu cần điều chỉnh do việc điều chỉnh quy hoạch phát triể khu kinh tế để đề nghị điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và xác định các ch tiêu sử dụng đất cho kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối đến từng năm.

3.4. Dự kiến thu ngân sách từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích s dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ tr tái định cư.

4. Xác định các giải pháp thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Xác định các giải pháp quy định khoản 15 mục I Phần II của Thông tư nà phù hợp với nhu cầu tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối củ khu kinh tế.

III. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT CỦA KHU KINH TẾ

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết

1.1. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc điều chỉnh mục tiêu phát triển của kh kinh tế đến cơ cấu sử dụng đất của khu kinh tế.

1.2. Xây dựng các phương án điều chỉnh phân bổ quỹ đất trong thời gian còn lại của kỳ quy hoạch sử dụng đất.

1.3. Phân tích tính phù hợp của các phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết với việc điều chỉnh mục tiêu phát triển khu kinh tế và lựa chọn phương án hợp lý.

1.4. Xây dựng bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết theo phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết được lựa chọn và xây dựng bản đồ tổng hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tổng hợp bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết

2.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết theo các nội dung quy định tại khoản 1 mục II Phần này.

2.2. Xác định phần chỉ tiêu chưa thực hiện đối với diện tích đất phân bổ cho nhu cầu sử dụng để xây dựng các khu chức năng, diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi tính đến thời điểm điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế.

2.3. Xác định tổng chỉ tiêu trong phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết gồm các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.2 khoản này và các chỉ tiêu cần điều chỉnh.

2.4. Xác định các chỉ tiêu quy định tại điểm 2.3 khoản này mà có khả năng thực hiện để bố trí trong thời gian còn lại của kỳ kế hoạch; các chỉ tiêu không có khả năng thực hiện thì điều chỉnh cho kỳ kế hoạch sau hoặc công bố huỷ bỏ.

2.5. Cụ thể hoá các chỉ tiêu sử dụng đất của phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết đến từng năm còn lại của kỳ kế hoạch.

2.6. Điều chỉnh dự kiến thu ngân sách từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2.7. Xác định các giải pháp tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết theo quy định tại khoản 15 mục I Phần II của Thông tư này phù hợp với việc tổ chức thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế.

IV. LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT CỦA KHU CÔNG NGHỆ CAO

1. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao trong trường hợp Nhà nước giao đất một lần đối với toàn khu

Trường hợp Nhà nước thu hồi đất và giao đất một lần đối với toàn khu công nghệ cao thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất

chi tiết. Tiến độ sử dụng đất được thực hiện theo tiến độ triển khai quy hoạch chi tiết xây dựng đã được xét duyệt.

2. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao trong trường hợp Nhà nước giao đất nhiều lần

Trường hợp Nhà nước không thu hồi đất và giao đất một lần đối với toàn khu công nghệ cao thì việc lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết, việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao được thực hiện theo trình tự, nội dung như đối với khu kinh tế theo quy định tại các mục I, II và III Phần này.

Phần VI
NỘI DUNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

I. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Cơ sở pháp lý, cơ sở khoa học của việc lập quy hoạch sử dụng đất

1.1. Đánh giá việc chấp hành các văn bản quy phạm pháp luật quy định về trình tự, nội dung, hồ sơ lập quy hoạch sử dụng đất.

1.2. Đánh giá mức độ tin cậy của các thông tin, số liệu, tư liệu sử dụng trong việc lập quy hoạch sử dụng đất; cơ sở tính toán các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.

2. Mức độ phù hợp của các phương án quy hoạch sử dụng đất với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương

2.1. Đối với quy hoạch sử dụng đất của cả nước thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất của cả nước với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước, quy hoạch phát triển của các ngành và các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

2.2. Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất của tỉnh với quy hoạch sử dụng đất của cả nước, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, quy hoạch phát triển của các ngành tại địa phương và các đơn vị hành chính cấp huyện thuộc tỉnh.

Trường hợp chưa có quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh được thể hiện trong Nghị quyết của Đại hội Đảng bộ, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

2.3. Đối với quy hoạch sử dụng đất của huyện thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất của huyện với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, quy hoạch tổng

thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện, định hướng phát triển của các đơn vị hành chính cấp xã thuộc huyện.

Trường hợp chưa có quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện được thể hiện trong Nghị quyết của Đại hội Đảng bộ, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

2.4. Đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã với quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện, định hướng phát triển của xã được thể hiện trong Nghị quyết của Đại hội Đảng bộ, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.

2.5. Đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế thì đánh giá mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế với mục tiêu phát triển khu kinh tế, khu công nghệ cao đã được xét duyệt.

3. Hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường

3.1. Thẩm định việc khái quát hiệu quả phát triển kinh tế nông nghiệp, công nghiệp và dịch vụ trên mặt bằng sử dụng đất theo từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

3.2. Thẩm định việc đánh giá hiệu quả kinh tế đất của từng phương án quy hoạch sử dụng đất theo dự kiến các nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; theo dự kiến thu ngân sách từ việc đấu giá thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã và chi phí cho quản lý đất đai tại xã.

3.3. Thẩm định yêu cầu bảo đảm an ninh lương thực của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

3.4. Thẩm định việc đánh giá hiệu quả xã hội của từng phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ nhà ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động mất việc làm do bị thu hồi đất, số việc làm mới được tạo ra từ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất.

3.5. Thẩm định sự phù hợp của từng phương án quy hoạch sử dụng đất đối với yêu cầu khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đánh giá tác động đến môi trường.

3.6. Thẩm định yêu cầu phát triển diện tích phủ rừng của từng phương án quy hoạch sử dụng đất nhằm bảo vệ môi trường thiên nhiên và bảo tồn hệ sinh thái.

3.7. Thẩm định yêu cầu tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

4. Tính khả thi của phương án quy hoạch sử dụng đất

Thẩm định tính khả thi của từng phương án quy hoạch sử dụng đất gồm khả năng thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất, khả năng thu hồi đất, khả năng đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích; cơ sở khoa học và thực tiễn của các giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

II. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất

1.1. Thẩm định tính phù hợp về số liệu giữa phương án phân bổ quỹ đất trong kế hoạch sử dụng đất với phương án phân bổ quỹ đất cho 5 năm tương ứng trong quy hoạch sử dụng đất đã được quyết định, xét duyệt.

1.2. Thẩm định tính phù hợp về số liệu giữa phương án phân bổ quỹ đất trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết với phương án phân bổ quỹ đất cho 5 năm tương ứng trong quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

2. Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước

2.1. Thẩm định mức độ phù hợp của phương án phân bổ quỹ đất cho từng năm trong kế hoạch sử dụng đất với nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm, hàng năm của cả nước hoặc của địa phương và của các ngành.

2.2. Thẩm định mức độ phù hợp của phương án phân bổ quỹ đất cho từng năm trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã với nhu cầu sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của xã.

2.3. Thẩm định mức độ phù hợp của phương án phân bổ quỹ đất cho từng năm trong kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế với nhu cầu sử dụng đất để thực hiện kế hoạch phát triển năm (05) năm và hàng năm của khu công nghệ cao, khu kinh tế.

3. Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất

Thẩm định tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất gồm khả năng đầu tư để thực hiện các công trình, dự án trong kỳ kế hoạch sử dụng đất, khả năng thực hiện việc thu hồi đất và các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

III. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Nội dung thẩm định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Việc thẩm định phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết được thực hiện theo quy định tại mục I Phần này đối với phần diện tích đất được điều chỉnh.

2. Nội dung thẩm định điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất

Việc thẩm định phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất chi tiết được thực hiện theo quy định tại mục II Phần này đối với phần diện tích đất được điều chỉnh.

Phần VII
CÔNG BỐ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ LƯU TRỮ HỒ SƠ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

I. CÔNG BỐ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT

1. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Trong Phần này, hồ sơ quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất chi tiết gọi chung là hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải công bố

2.1. Tài liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải công bố bao gồm:

a) Quyết định xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

2.2. Việc công bố các tài liệu quy định tại khoản 1 và khoản 2 mục này được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 27 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

II. LƯU TRỮ VÀ PHỔ BIẾN HỒ SƠ QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải lưu trữ

Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải lưu trữ bao gồm:

1.1. Quyết định xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

1.2. Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (bản in trên giấy và bản dạng số);

1.3. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất (bản in trên giấy và kèm thêm bản dạng số đối với bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh);

1.4. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất (bản in trên giấy và kèm thêm bản dạng số đối với bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh);

1.5. Các văn bản có liên quan trong quá trình lập, thẩm định, thông qua Hội đồng nhân dân, trình cấp có thẩm quyền xét duyệt.

2. Số lượng và nơi lưu trữ hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

2.1. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước được lưu trữ một (01) bộ tại Văn phòng Quốc hội; một (01) bộ tại Văn phòng Chính phủ; hai (02) bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2.2. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.của tỉnh được lưu trữ hai (02) bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Uỷ ban nhân dân tỉnh, một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

2.3. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện được lưu trữ một (01) bộ tại Uỷ ban nhân dân tỉnh; một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Uỷ ban nhân dân huyện; một (01) bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường.

2.4. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lưu trữ một (01) bộ tại Uỷ ban nhân dân tỉnh; một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Uỷ ban nhân dân huyện; một (01) bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có quy hoạch.

Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị được lưu trữ một (01) bộ tại Uỷ ban nhân dân huyện, một (01) bộ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Uỷ ban nhân dân xã.

2.5. Hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của khu kinh tế, khu công nghệ cao được lưu trữ một (01) bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Uỷ ban nhân dân tỉnh; một (01) bộ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; một (01) bộ tại Ban Quản lý khu kinh tế hoặc Ban Quản lý khu công nghệ cao.

3. Trách nhiệm phổ biến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có trách nhiệm in sao hồ sơ quy định tại các điểm 1.1, 1.2, 1.3 và 1.4 khoản 1 mục II Phần này sau khi được xét duyệt gửi cho các đơn vị hành chính trực thuộc để triển khai việc lập quy hoạch sử dụng đất của cấp đó và theo dõi việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

Phần VIII
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm tổ chức thực hiện Thông tư

1.1. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm phổ biến, chỉ đạo thực hiện Thông tư này tại địa phương.

1.2. Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tập trung chỉ đạo để hoàn thành việc lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất

chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương các cấp, của các khu kinh tế, khu công nghệ cao chậm nhất vào cuối năm 2005; chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết sau khi được cấp có thẩm quyền xét duyệt.

1.3. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; cán bộ địa chính có trách nhiệm giúp Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong việc tổ chức triển khai thực hiện Thông tư này.

2. Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất

2.1. Việc báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của Uỷ ban nhân dân các cấp được thực hiện theo quy định tại các khoản 4 và khoản 7 Điều 28 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Nội dung báo cáo được thực hiện theo mẫu số 01/BCTHKH-UB ban hành kèm theo Thông tư này.

2.2. Hàng năm, Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế có trách nhiệm báo cáo Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế đến 31 tháng 12; thời hạn nộp báo cáo trước ngày 31 tháng 01 năm sau. Nội dung báo cáo được thực hiện theo mẫu số 02/BCTHKH-BQLK ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Hiệu lực thi hành

3.1. Thông tư này thay thế Thông tư số 1842/2001/TT-TCĐC ngày 01 tháng 11 năm 2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 68/ 2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.

3.2. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau mười lăm (15) ngày kể từ ngày đăng Công báo.

BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Đã ký: **Mai Ái Trực**

HỆ THỐNG BIỂU, MẪU LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CẢ NƯỚC, TỈNH, HUYỆN, XÃ

(Kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất)

DANH MỤC BIỂU, MẪU

STT	Ký hiệu biểu	Tên biểu
1	Biểu 01/HT-QH	Hiện trạng sử dụng đất năm ...
2	Biểu 02/HT-QH	Hiện trạng sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn năm ...
3	Biểu 03/HT-QH	Hiện trạng sử dụng đất trong đô thị năm ...
4	Biểu 04/HT-QH	Tình hình biến động sử dụng đất từ năm ... đến năm ...
5	Biểu 05/HT-QH	Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước
6	Biểu 06/HT-QH	Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước
7	Biểu 07/HT-QH	Kết quả thực hiện việc thu hồi đất trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước
8	Biểu 08/HT-QH	Kết quả thực hiện việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích trong quy hoạch sử dụng đất kỳ trước
9	Biểu 01/QH	Tổng hợp nhu cầu tăng, giảm diện tích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch sử dụng đất
10	Biểu 02/QH	Chỉ tiêu sử dụng đất đến năm ...
11	Biểu 03/QH	Chỉ tiêu sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn đến năm ...
12	Biểu 04/QH	Chỉ tiêu sử dụng đất trong đô thị đến năm ...
13	Biểu 05/QH	Phương án chu chuyển quỹ đất trong kỳ quy hoạch đến năm ...
14	Biểu 06/QH	Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch
15	Biểu 07/QH	Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch
16	Biểu 08/QH	Diện tích đất cần thu hồi trong kỳ quy hoạch sử dụng đất
17	Biểu 09/QH	Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch
18	Biểu 10/QH	Danh mục các khu vực đất khoanh định theo chức năng, mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch sử dụng đất
19	Biểu 11/QH	Diện tích, cơ cấu sử dụng đất trước và sau quy hoạch
20	Biểu 12/QH	Phân kỳ các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch
21	Biểu 13/QH	Phân kỳ diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch
22	Biểu 14/QH	Phân kỳ diện tích đất thu hồi trong kỳ quy hoạch
23	Biểu 15/QH	Phân kỳ diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch

	Ký hiệu mẫu	Tên mẫu
1	Mẫu 01/NCSDĐ	Mẫu công văn đề xuất nhu cầu sử dụng đất
2	Mẫu 02a/BCQH	Mẫu báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của tỉnh, huyện và mẫu báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã
3	Mẫu 03a/TTr-UB	Mẫu tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của tỉnh, huyện và tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã
4	Mẫu 04a/QĐ-UB	Mẫu quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của huyện và quyết định của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của xã

Biểu 01/HT-QH

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT
NĂM ... CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP					
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN					
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN					
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA					
1.1.1.1.1	Đất chuyên trồng lúa nước	LUC					
1.1.1.1.2	Đất trồng lúa nước còn lại	LUK					
1.1.1.1.3	Đất trồng lúa nương	LUN					
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC(a)					
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN					
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP					
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX					
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN					
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST					
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK					
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM					
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH					
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN					
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT					
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK					
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD					
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN					
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT					
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK					
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM					
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS					

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
1.4	**Đất làm muối**	LMU					
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH					
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN					
2.1	**Đất ở**	OTC					
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT					
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT					
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG					
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS					
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA					
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK					
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK					
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC					
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS					
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX					
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC					
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT					
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL					
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT					
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH					
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT					
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD					
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT					
2.2.4.8	Đất chợ	DCH					
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT					
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC					
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN					
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD					
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN					
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK					

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD					
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS					
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS					
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS					
4	**ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC VEN BIỂN**	MVB					
4.1	**Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản**	MVT					
4.2	**Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn**	MVR					
4.3	**Đất mặt nước ven biển có mục đích khác**	MVK					

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(**)- Đối với quy hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính dưới trực tiếp

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của xã thì không sử dụng các cột 6, 7, ...

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung: HNC=COC+HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

Biểu 02/HT-QH

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN NĂM ... CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP					
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN					
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN					
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN					
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP					
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX					
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD					
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS					
1.4	**Đất làm muối**	LMU					
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH					
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN					
2.1	**Đất ở tại nông thôn**	ONT					
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG					
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS					
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA					
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK					
2.2.3.1	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*	SKC					
2.2.3.2	*Đất cho hoạt động khoáng sản*	SKS					
2.2.3.3	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*	SKX					
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC					
2.2.4.1	*Đất giao thông*	DGT					
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*	DTL					
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*	DNT					
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*	DVH					

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*	DYT					
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*	DGD					
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*	DTT					
2.2.4.8	*Đất chợ*	DCH					
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*	LDT					
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*	RAC					
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN					
2.3.1	Đất cơ sở tôn giáo	TON					
2.3.2	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN					
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD					
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN					
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK					
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD					
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS					
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS					
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS					

Ghi chú:

(*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(**)- Đối với quy hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị thì không sử dụng các cột 6, 7, ...

Biểu 03/HT-QH

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT TRONG ĐÔ THỊ NĂM ... CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP					
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN					
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN					
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN					
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP					
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX					
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD					
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS					
1.4	**Đất làm muối**	LMU					
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH					
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN					
2.1	Đất ở tại đô thị	ODT					
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG					
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS					
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA					
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK					
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*	SKK					
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*	SKC					
2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*	SKS					
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*	SKX					
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC					
2.2.4.1	*Đất giao thông*	DGT					
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*	DTL					
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*	DNT					
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*	DVH					

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ...(**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*	DYT					
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*	DGD					
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*	DTT					
2.2.4.8	*Đất chợ*	DCH					
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*	LDT					
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*	RAC					
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN					
2.3.1	Đất cơ sở tôn giáo	TON					
2.3.2	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN					
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD					
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN					
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK					
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD					
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS					
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS					
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS					

Ghi chú:

(*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(**)- Đối với quy hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị thì không sử dụng các cột 6, 7, ...

Biểu 04/HT-QH

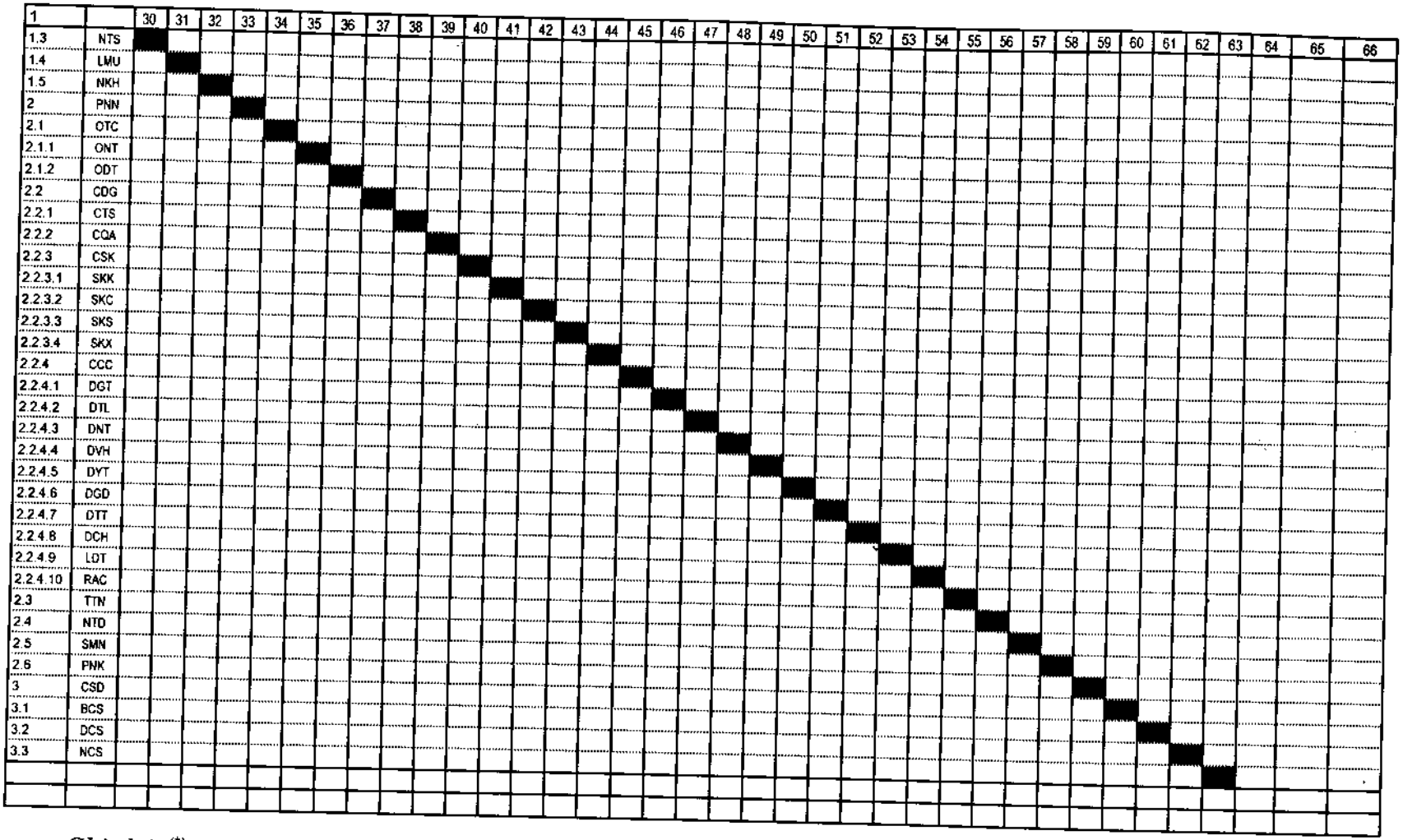
TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG SỬ DỤNG ĐẤT TỪ NĂM ...ĐẾN NĂM...CỦA... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích đầu kỳ năm...	Biến động các loại đất																								
				NNP	SXN	CHN	LUA	LUC	LUK	LUN	HNC(a)	CLN	LNP	RSX	RSN	RST	RSK	RSM	RPH	RPN	RPT	RPK	RPM	RDD	RDN	RDT	RDK	RDM
(1)	(2)	(3)	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN																											
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP																										
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN																										
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN																										
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA																										
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC																										
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK																										
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN																										
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC(a)																										
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN																										
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP																										
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX																										
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN																										
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST																										
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng SX	RSK																										
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM																										
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH																										
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN																										
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT																										
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng PH	RPK																										
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM																										
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD																										
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN																										
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT																										
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng ĐD	RDK																										
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM																										

(1)	(2)	(3)	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS																										
1.4	**Đất làm muối**	LMU																										
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH																										
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN																										
2.1	**Đất ở**	OTC																										
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT																										
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT																										
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG																										
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS																										
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA																										
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi NN	CSK																										
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK																										
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC																										
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS																										
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX																										
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC																										
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT																										
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL																										
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT																										
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH																										
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT																										
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD																										
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT																										
2.2.4.8	Đất chợ	DCH																										
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT																										
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC																										
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN																										
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD																										
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN																										
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK																										
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD																										
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS																										
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS																										
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS																										
	Cộng tăng																											
	Diện tích cuối kỳ, năm ...																											

TT	Mã	Biến động các loại đất																																		Cộng giảm	Biến động tăng (+), giảm (-)	Diện tích cuối kỳ, năm...
		NTS	LMU	NKH	PNN	OTC	ONT	ODT	CDG	CTS	CQA	CSK	SKK	SKC	SKS	SKX	CCC	DGT	DTL	DNT	DVH	DYT	DGD	DTT	DCH	LDT	RAC	TTN	NTD	SMN	PNK	CSD	BCS	DCS	NCS			
		30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66
1	NNP																																					
1.1	SXN																																					
1.1.1	CHN																																					
1.1.1.1	LUA																																					
1.1.1.1.1	LUC																																					
1.1.1.1.2	LUK																																					
1.1.1.1.3	LUN																																					
1.1.1.2	HNC[a]																																					
1.1.2	CLN																																					
1.2	LNP																																					
1.2.1	RSX																																					
1.2.1.1	RSN																																					
1.2.1.2	RST																																					
1.2.1.3	RSK																																					
1.2.1.4	RSM																																					
1.2.2	RPH																																					
1.2.2.1	RPN																																					
1.2.2.2	RPT																																					
1.2.2.3	RPK																																					
1.2.2.4	RPM																																					
1.2.3	RDD																																					
1.2.3.1	RDN																																					
1.2.3.2	RDT																																					
1.2.3.3	RDK																																					
1.2.3.4	RDM																																					



1		30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66
1.3	NTS	■																																				
1.4	LMU		■																																			
1.5	NKH			■																																		
2	PNN				■																																	
2.1	OTC					■																																
2.1.1	ONT						■																															
2.1.2	ODT							■																														
2.2	CDG								■																													
2.2.1	CTS									■																												
2.2.2	CQA										■																											
2.2.3	CSK											■																										
2.2.3.1	SKK												■																									
2.2.3.2	SKC													■																								
2.2.3.3	SKS														■																							
2.2.3.4	SKX															■																						
2.2.4	CCC																■																					
2.2.4.1	DGT																	■																				
2.2.4.2	DTL																		■																			
2.2.4.3	DNT																			■																		
2.2.4.4	DVH																				■																	
2.2.4.5	DYT																					■																
2.2.4.6	DGD																						■															
2.2.4.7	DTT																							■														
2.2.4.8	DCH																								■													
2.2.4.9	LDT																									■												
2.2.4.10	RAC																										■											
2.3	TTN																											■										
2.4	NTD																												■									
2.5	SMN																													■								
2.6	PNK																														■							
3	CSD																															■						
3.1	BCS																																■					
3.2	DCS																																	■				
3.3	NCS																																		■			

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

Các ô có ký hiệu ■ là diện tích không thay đổi mục đích sử dụng

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung: HNC=COC+HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

HƯỚNG DẪN XÂY DỰNG BIỂU CHU CHUYỂN ĐẤT ĐAI (BIỂU BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI)

Biểu chu chuyển đất đai là tài liệu làm cơ sở để phân tích, đánh giá biến động đất đai theo các mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Biểu biến động đất đai là tài liệu làm cơ sở để phân tích, đánh giá tình hình sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch trước và đề xuất các giải pháp sử dụng đất hợp lý trong kỳ quy hoạch, kế hoạch tới.

1. Cấu tạo biểu như sau:

Ngoài phần tên Biểu, số và ký hiệu của Biểu, Biểu chu chuyển đất đai, Biểu biến động đất đai được cấu tạo bởi hai phần gồm phần chính và phần tổng hợp:

- Phần chính của biểu: phần thể hiện theo hàng gồm các ô ghi số thứ tự, ô ghi tên chỉ tiêu theo mục đích sử dụng đất và ô ghi mã số của mục đích sử dụng đất; phần thể hiện theo cột gồm ô ghi mã số của mục đích sử dụng đất (thay cho việc ghi tên của mục đích sử dụng đất theo mã số tương ứng) và ô ghi số thứ tự của cột.

Số liệu thể hiện tại các ô theo chiều ngang phản ánh biến động giảm của các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch (diện tích giảm của một mục đích sử dụng đất để chuyển sang sử dụng vào các mục đích khác). Số liệu thể hiện tại các ô theo chiều dọc phản ánh biến động tăng của các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch (diện tích tăng của một mục đích sử dụng đất được sử dụng từ các mục đích sử dụng đất khác). Các ô giao nhau giữa hàng và cột của cùng một chỉ tiêu (ô in đậm) là phần diện tích không thay đổi mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch, kế hoạch.

- Phần tổng hợp của biểu: là 3 cột cuối, gồm cột cộng giảm (Cột 64), cột biến động tăng, giảm (Cột 65), cột diện tích cuối kỳ (Cột 66); và 2 hàng phía dưới cùng của Biểu, gồm hàng cộng tăng (hàng thứ 2 từ dưới lên) và hàng diện tích cuối kỳ (hàng cuối cùng).

2. Cách tính số liệu để lập biểu:

- Chỉ tiêu "Cộng tăng" (hàng thứ 2 từ dưới lên): số liệu trong mỗi ô của hàng này bằng tổng số liệu tại các ô theo cột (không bao gồm số liệu của ô in đậm) của từng mục đích sử dụng đất.

- Chỉ tiêu "Cộng giảm" (Cột 64): số liệu trong mỗi ô của cột này bằng tổng số liệu tại các ô theo hàng (không bao gồm số liệu của ô in đậm) của từng mục đích sử dụng đất.

- Chỉ tiêu "Biến động tăng (+), giảm (-)" (Cột 65): bằng số liệu cộng tăng (hàng thứ 2 từ dưới lên) trừ đi số liệu cộng giảm (Cột 64) theo từng mục đích sử dụng đất. Khi số cộng tăng lớn hơn số cộng giảm thì lấy dấu cộng (+), ngược lại khi số cộng tăng nhỏ hơn số cộng giảm thì lấy dấu trừ (-).

- Chỉ tiêu "Diện tích cuối kỳ, năm....." được tính theo hai cách:

+ Theo cột cuối cùng của Biểu (Cột 66): diện tích cuối kỳ bằng số liệu ghi tại cột "Diện tích đầu kỳ, năm....." (Cột 4) cộng với số liệu biến động trong cột "Biến động tăng (+); giảm (-)" (Cột 65) theo từng mục đích sử dụng đất.

+ Theo hàng cuối cùng: diện tích cuối kỳ bằng phần diện tích không thay đổi mục đích (số liệu tại ô in đậm) cộng với số liệu của cột chỉ tiêu "Cộng tăng" (hàng thứ 2 từ dưới lên) theo từng mục đích sử dụng đất.

3. Cách kiểm tra số liệu sau khi lập Biểu:

- Nếu số liệu về "Diện tích cuối kỳ, năm....." của từng mục đích sử dụng đất ở cột cuối và hàng cuối của Biểu bằng nhau thì việc lập Biểu là chuẩn xác; trường hợp không bằng nhau thì phải kiểm tra lại việc lập Biểu.

- Nếu tổng diện tích cộng tăng bằng tổng diện tích cộng giảm của các mục đích sử dụng đất hoặc tổng số liệu của cột "Biến động tăng (+); giảm (-)" (Cột 65) bằng không (với điều kiện diện tích đất tự nhiên không thay đổi) thì việc lập biểu là chuẩn xác; trường hợp tổng diện tích cộng tăng không bằng tổng diện tích cộng giảm của các mục đích sử dụng đất hoặc tổng số liệu của cột "Biến động tăng (+); giảm (-)" khác không thì phải kiểm tra lại việc lập biểu.

Biểu 05/HT-QH

KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ TRƯỚC CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	QHSD đất được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện	
				Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=[(5)/(4)]x100
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN				
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP			
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN			
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN			
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA			
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC			
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK			
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN			
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC[(a)]			
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN			
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP			
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX			
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN			
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST			
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK			
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM			
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH			
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN			
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT			
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK			
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM			
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD			
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN			
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT			
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK			
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM			

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	QHSD đất được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện	
				Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=[(5)/(4)]x100
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS			
1.4	**Đất làm muối**	LMU			
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH			
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN			
2.1	**Đất ở**	OTC			
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT			
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT			
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG			
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS			
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA			
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK			
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK			
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC			
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS			
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX			
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC			
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT			
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL			
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT			
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH			
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT			
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD			
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT			
2.2.4.8	Đất chợ	DCH			
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT			
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC			
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN			
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD			
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN			

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	QHSD đất được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện	
				Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=[(5)/(4)]x100
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK			
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD			
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS			
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS			
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS			
4	**ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC VEN BIỂN** (**)	MVB			
4.1	**Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản**	MVT			
4.2	**Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn**	MVR			
4.3	**Đất mặt nước ven biển có mục đích khác**	MVK			

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(**) Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện, xã thì không đánh giá các chỉ tiêu này

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung HNC = COC + HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

Biểu 06/HT-QH

KẾT QUẢ THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TRONG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ TRƯỚC CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	DT theo QHSD đất được duyệt	DT chưa chuyển MĐ theo QH	DT chuyển MĐ không theo QH
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	**Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp**	NNP/PNN			
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN/PNN			
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN/PNN			
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước	LUC/PNN			
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN/PNN			
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP/PNN			
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX/PNN			
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH/PNN			
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD/PNN			
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS/PNN			
1.4	Đất làm muối	LMU/PNN			
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH/PNN			
2	**Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp**				
2.1	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất trồng cây lâu năm	LUC/CLN			
2.2	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất lâm nghiệp	LUC/LNP			
2.3	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất nuôi trồng thuỷ sản	LUC/NTS			
2.4	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RSX/NKR[(a)]			
2.5	Đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RDD/NKR[(a)]			
2.6	Đất rừng phòng hộ chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RPH/NKR[(a)]			
3	**Đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất chuyển sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở**	PN0[(a)]/PN1[(a)]			
3.1	Đất trụ sở cơ quan	TS0/PN1[(a)]			

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	DT theo QHSD đất được duyệt	DT chưa chuyển MĐ theo QH	DT chuyển MĐ không theo QH
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
3.2	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh	SN0/PN1[(a)]			
3.3	Đất quốc phòng, an ninh	CQA/PN1[(a)]			
3.4	Đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất	CC0[(a)]/PN1[(a)]			
3.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD/PN1[(a)]			
3.6	Đất sông suối và mặt nước CD	SMN/PN1[(a)]			
4	**Đất phi nông nghiệp không phải đất ở chuyển sang đất ở**	PKT[(a)]/OTC			
4.1	Đất chuyên dùng	CDG/OTC			
4.1.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS/OTC			
4.1.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA/OTC			
4.1.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK/OTC			
4.1.4	Đất có mục đích công cộng	CCC/OTC			
4.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN/OTC			
4.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD/OTC			
4.4	Đất sông suối và mặt nước CD	SMN/OTC			
4.5	Đất phi nông nghiệp khác	PNK/OTC			

Ghi chú:

(*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(a) Là các mã sử dụng đất bổ sung:

NKR=SXN+NTS+LMU+NKH (là đất nông nghiệp không phải rừng);

PN0=TS0+SN0+CQA+GT0+TL0+NT0+VH0+YT0+GD0+TT0+CH0+RAC+TTN+NTD+SMN (là đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất);

PN1=TS1+SN1+GT1+TL1+NT1+VH1+YT1+GD1+TT1+CH1 (là đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở);

CC0=GT0+TL0+NT0+VH0+YT0+GD0+TT0+CH0+RAC (là đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất);

PKT=CDG+TTN+NTD+SMN+PNK (là đất phi nông nghiệp không phải đất ở).

Biểu 07/HT-QH

KẾT QUẢ THỰC HIỆN VIỆC THU HỒI ĐẤT TRONG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ TRƯỚC CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất phải thu hồi	Mã	DT thu hồi theo QHSD đất được duyệt	DT chưa thu hồi theo QH	DT thu hồi không theo QH
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP			
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN			
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN			
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước	LUC			
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN			
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP			
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX			
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH			
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD			
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS			
1.4	**Đất làm muối**	LMU			
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH			
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	NKN			
2.1	**Đất ở**	OTC			
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT			
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT			
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG			
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS			
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA			
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK			
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC			
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN			
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD			
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN			
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK			

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

Biểu 08/HT-QH

KẾT QUẢ THỰC HIỆN VIỆC ĐƯA ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG VÀO SỬ DỤNG CHO CÁC MỤC ĐÍCH TRONG QHSD ĐẤT KỲ TRƯỚC CỦA ... (*)

Thứ tự	Mục đích sử dụng	Mã	DT đất CSD đưa vào sử dụng theo QHSD đất được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện	
				Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=[(5)/(4)]x100
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP			
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN			
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN			
	Trong đó: Đất trồng lúa	LUA			
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN			
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP			
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX			
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH			
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD			
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS			
1.4	**Đất làm muối**	LMU			
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH			
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	NKN			
2.1	**Đất ở**	OTC			
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT			
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT			
2.2	**Đất chuyên dùng**	PCD			
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS			
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA			
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK			
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC			
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN			
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD			
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN			
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK			

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

Biểu 01/QH

TỔNG HỢP NHU CẦU TĂNG, GIẢM DIỆN TÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KỲ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích hiện trạng năm ...	Diện tích quy hoạch đến năm ...	Diện tích tăng (+), giảm (-) trong kỳ	Ghi chú (**)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP				
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN				
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN				
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA				
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC				
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK				
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN				
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC(a)				
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN				
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP				
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX				
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN				
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST				
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK				
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM				
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH				
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN				
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT				
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK				
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM				
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD				
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN				
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT				
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK				
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM				

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS				
1.4	**Đất làm muối**	LMU				
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH				
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN				
2.1	**Đất ở**	OTC				
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT				
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT				
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG				
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS				
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA				
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK				
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK				
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC				
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS				
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX				
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC				
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT				
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL				
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT				
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH				
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT				
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD				
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT				
2.2.4.8	Đất chợ	DCH				
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT				
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC				
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN				
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD				
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN				
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK				

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung: HNC = COC + HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

Biểu 02/QH

CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM ... CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP					
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN					
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN					
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA					
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC					
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK					
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN					
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC[a]					
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN					
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP					
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX					
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN					
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST					
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK					
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM					
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH					
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN					
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT					
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK					
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD					
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN					
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT					
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK					
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM					
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS					
1.4	**Đất làm muối**	LMU					
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH					

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN					
2.1	**Đất ở**	OTC					
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT					
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT					
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG					
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS					
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA					
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK					
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK					
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC					
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS					
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX					
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC					
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT					
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL					
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT					
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH					
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT					
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD					
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT					
2.2.4.8	Đất chợ	DCH					
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT					
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC					
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN					
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD					
2.5	**Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng**	SMN					
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK					
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD					
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS					
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS					
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS					

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
4	**ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC VEN BIỂN (**)**	MVB					
4.1	**Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản**	MVT					
4.2	**Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn**	MVR					
4.3	**Đất mặt nước ven biển có mục đích khác**	MVK					

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(**)- Đối với quy hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính dưới trực tiếp

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của xã thì không sử dụng các cột 6, 7, ...

(***) Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện, xã thì không sử dụng các chỉ tiêu này

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung: HNC=COC+HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

Biểu 03/QH

CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN ĐẾN NĂM ... CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP					
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN					
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN					
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN					
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP					
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX					
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD					
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS					
1.4	**Đất làm muối**	LMU					
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH					
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN					
2.1	**Đất ở tại nông thôn**	ONT					
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG					
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS					
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA					
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK					
2.2.3.1	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*	SKC					
2.2.3.2	*Đất cho hoạt động khoáng sản*	SKS					
2.2.3.3	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*	SKX					
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC					
2.2.4.1	*Đất giao thông*	DGT					
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*	DTL					
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*	DNT					
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*	DVH					
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*	DYT					

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*	DGD					
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*	DTT					
2.2.4.8	*Đất chợ*	DCH					
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*	LDT					
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*	RAC					
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN					
2.3.1	Đất cơ sở tôn giáo	TON					
2.3.2	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN					
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD					
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN					
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK					
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD					
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS					
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS					
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS					

Ghi chú:

(*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(**)- Đối với quy hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị thì không sử dụng các cột 6, 7, ...

Biểu 04/QH

CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG ĐÔ THỊ ĐẾN NĂM ... CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP					
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN					
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN					
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN					
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP					
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX					
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD					
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS					
1.4	**Đất làm muối**	LMU					
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH					
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN					
2.1	Đất ở tại đô thị	ODT					
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG					
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS					
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA					
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK					
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*	SKK					
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*	SKC					
2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*	SKS					
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*	SKX					
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC					
2.2.4.1	*Đất giao thông*	DGT					
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*	DTL					
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*	DNT					
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*	DVH					

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*	DYT					
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*	DGD					
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*	DTT					
2.2.4.8	*Đất chợ*	DCH					
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*	LDT					
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*	RAC					
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN					
2.3.1	Đất cơ sở tôn giáo	TON					
2.3.2	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN					
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD					
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN					
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK					
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD					
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS					
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS					
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS					

Ghi chú:

(*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(**)- Đối với quy hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị thì không sử dụng các cột 6, 7, ...

Biểu 05/QH

PHƯƠNG ÁN CHU CHUYỂN QUỸ ĐẤT TRONG KỲ QUY HOẠCH ĐẾN NĂM... CỦA... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích đầu kỳ năm...	Biến động các loại đất																								
				NNP	SXN	CHN	LUA	LUC	LUK	LUN	HNC(**)	CLN	LNP	RSX	RSN	RST	RSK	RSM	RPH	RPN	RPT	RPK	RPM	RDD	RDN	RDT	RDK	RDM
(1)	(2)	(3)	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN																											
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP																										
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN																										
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN																										
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA																										
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC																										
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK																										
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN																										
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC(**)																										
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN																										
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP																										
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX																										
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN																										
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST																										
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng SX	RSK																										
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM																										
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH																										
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN																										
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT																										
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng PH	RPK																										
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM																										
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD																										
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN																										
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT																										
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng ĐD	RDK																										
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM																										

(1)	(2)	(3)	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS																										
1.4	**Đất làm muối**	LMU																										
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH																										
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN																										
2.1	**Đất ở**	OTC																										
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT																										
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT																										
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG																										
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS																										
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA																										
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi NN	CSK																										
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK																										
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC																										
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS																										
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX																										
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC																										
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT																										
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL																										
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT																										
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH																										
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT																										
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD																										
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT																										
2.2.4.8	Đất chợ	DCH																										
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT																										
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC																										
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN																										
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD																										
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN																										
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK																										
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD																										
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS																										
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS																										
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS																										
	Cộng tăng																											
	Diện tích cuối kỳ, năm...																											

TT	Mã	Biến động các loại đất																																				Cộng giảm	Biến động tăng (+), giảm (-)	Diện tích cuối kỳ, năm...
		NTS	LMU	NKH	PNN	OTC	ONT	ODT	CDG	CTS	CQA	CSK	SKK	SKC	SKS	SKX	CCC	DGT	DTL	DNT	DVH	DYT	DGD	DTT	DCH	LDT	RAC	TTN	NTD	SMN	PNK	CSD	BCS	DCS	NCS			
		30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66
1	NNP																																					
1.1	SXN																																					
1.1.1	CHN																																					
1.1.1.1	LUA																																					
1.1.1.1.1	LUC																																					
1.1.1.1.2	LUK																																					
1.1.1.1.3	LUN																																					
1.1.1.2	HNC**																																					
1.1.2	CLN																																					
1.2	LNP																																					
1.2.1	RSX																																					
1.2.1.1	RSN																																					
1.2.1.2	RST																																					
1.2.1.3	RSK																																					
1.2.1.4	RSM																																					
1.2.2	RPH																																					
1.2.2.1	RPN																																					
1.2.2.2	RPT																																					
1.2.2.3	RPK																																					
1.2.2.4	RPM																																					
1.2.3	RDD																																					
1.2.3.1	RDN																																					
1.2.3.2	RDT																																					
1.2.3.3	RDK																																					
1.2.3.4	RDM																																					

1		30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66
1.3	NTS																																					
1.4	LMU																																					
1.5	NKH																																					
2	PNN																																					
2.1	OTC																																					
2.1.1	ONT																																					
2.1.2	ODT																																					
2.2	CDG																																					
2.2.1	CTS																																					
2.2.2	CQA																																					
2.2.3	CSK																																					
2.2.3.1	SKK																																					
2.2.3.2	SKC																																					
2.2.3.3	SKS																																					
2.2.3.4	SKX																																					
2.2.4	CCC																																					
2.2.4.1	DGT																																					
2.2.4.2	DTL																																					
2.2.4.3	ONT																																					
2.2.4.4	DVH																																					
2.2.4.5	DYT																																					
2.2.4.6	DGD																																					
2.2.4.7	DTT																																					
2.2.4.8	DCH																																					
2.2.4.9	LDT																																					
2.2.4.10	RAC																																					
2.3	TTN																																					
2.4	NTD																																					
2.5	SMN																																					
2.6	PNK																																					
3	CSD																																					
3.1	BCS																																					
3.2	DCS																																					
3.3	NCS																																					

Ghi chú: Biểu này xây dựng cho từng phương án quy hoạch sử dụng đất

(*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch. Các ô có ký hiệu ■ là diện tích không thay đổi mục đích sử dụng

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung: HNC=COC+HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

HƯỚNG DẪN XÂY DỰNG BIỂU CHU CHUYỂN ĐẤT ĐAI (BIỂU BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI)

Biểu chu chuyển đất đai là tài liệu làm cơ sở để phân tích, đánh giá biến động đất đai theo các mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Biểu biến động đất đai là tài liệu làm cơ sở để phân tích, đánh giá tình hình sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch trước và đề xuất các giải pháp sử dụng đất hợp lý trong kỳ quy hoạch, kế hoạch tới.

1. Cấu tạo biểu như sau:

Ngoài phần tên Biểu, số và ký hiệu của Biểu, Biểu chu chuyển đất đai, Biểu biến động đất đai được cấu tạo bởi hai phần gồm phần chính và phần tổng hợp:

- Phần chính của biểu: phần thể hiện theo hàng gồm các ô ghi số thứ tự, ô ghi tên chỉ tiêu theo mục đích sử dụng đất và ô ghi mã số của mục đích sử dụng đất; phần thể hiện theo cột gồm ô ghi mã số của mục đích sử dụng đất (thay cho việc ghi tên của mục đích sử dụng đất theo mã số tương ứng) và ô ghi số thứ tự của cột.

Số liệu thể hiện tại các ô theo chiều ngang phản ánh biến động giảm của các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch (diện tích giảm của một mục đích sử dụng đất để chuyển sang sử dụng vào các mục đích khác). Số liệu thể hiện tại các ô theo chiều dọc phản ánh biến động tăng của các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch (diện tích tăng của một mục đích sử dụng đất được sử dụng từ các mục đích sử dụng đất khác). Các ô giao nhau giữa hàng và cột của cùng một chỉ tiêu (ô in đậm) là phần diện tích không thay đổi mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch, kế hoạch.

- Phần tổng hợp của biểu: là 3 cột cuối, gồm cột cộng giảm (Cột 64), cột biến động tăng, giảm (Cột 65), cột diện tích cuối kỳ (Cột 66); và 2 hàng phía dưới cùng của Biểu, gồm hàng cộng tăng (hàng thứ 2 từ dưới lên) và hàng diện tích cuối kỳ (hàng cuối cùng).

2. Cách tính số liệu để lập biểu:

- Chỉ tiêu "Cộng tăng" (hàng thứ 2 từ dưới lên): số liệu trong mỗi ô của hàng này bằng tổng số liệu tại các ô theo cột (không bao gồm số liệu của ô in đậm) của từng mục đích sử dụng đất.

- Chỉ tiêu "Cộng giảm" (Cột 64): số liệu trong mỗi ô của cột này bằng tổng số liệu tại các ô theo hàng (không bao gồm số liệu của ô in đậm) của từng mục đích sử dụng đất.

- Chỉ tiêu "Biến động tăng (+), giảm (-)" (Cột 65): bằng số liệu cộng tăng (hàng thứ 2 từ dưới lên) trừ đi số liệu cộng giảm (Cột 64) theo từng mục đích sử dụng đất. Khi số cộng tăng lớn hơn số cộng giảm thì lấy dấu cộng (+), ngược lại khi số cộng tăng nhỏ hơn số cộng giảm thì lấy dấu trừ (-).

- Chỉ tiêu "Diện tích cuối kỳ, năm....." được tính theo hai cách:

+ Theo cột cuối cùng của Biểu (Cột 66): diện tích cuối kỳ bằng số liệu ghi tại cột "Diện tích đầu kỳ, năm....." (Cột 4) cộng với số liệu biến động trong cột "Biến động tăng (+); giảm (-)" (Cột 65) theo từng mục đích sử dụng đất.

+ Theo hàng cuối cùng: diện tích cuối kỳ bằng phần diện tích không thay đổi mục đích (số liệu tại ô in đậm) cộng với số liệu của cột chỉ tiêu "Cộng tăng" (hàng thứ 2 từ dưới lên) theo từng mục đích sử dụng đất.

3. Cách kiểm tra số liệu sau khi lập Biểu:

- Nếu số liệu về "Diện tích cuối kỳ, năm....." của từng mục đích sử dụng đất ở cột cuối và hàng cuối của Biểu bằng nhau thì việc lập Biểu là chuẩn xác; trường hợp không bằng nhau thì phải kiểm tra lại việc lập Biểu.

- Nếu tổng diện tích cộng tăng bằng tổng diện tích cộng giảm của các mục đích sử dụng đất hoặc tổng số liệu của cột "Biến động tăng (+); giảm (-)" (Cột 65) bằng không (với điều kiện diện tích đất tự nhiên không thay đổi) thì việc lập biểu là chuẩn xác; trường hợp tổng diện tích cộng tăng không bằng tổng diện tích cộng giảm của các mục đích sử dụng đất hoặc tổng số liệu của cột "Biến động tăng (+); giảm (-)" khác không thì phải kiểm tra lại việc lập biểu.

Biểu 06/QH

DIỆN TÍCH ĐẤT KHÔNG THAY ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG TRONG KỲ QUY HOẠCH CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích	Phân theo ... (**)		
				...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(6)+...	(5)	(6)	( )
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP				
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN				
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN				
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA				
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC				
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK				
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN				
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC[a]				
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN				
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP				
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX				
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN				
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST				
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK				
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM				
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH				
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN				
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT				
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK				
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM				
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD				
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN				
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT				
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK				
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM				
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS				

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích	Phân theo ... (*)		
				...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(6)+...	(5)	(6)	( )
1.4	**Đất làm muối**	LMU				
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH				
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN				
2.1	**Đất ở**	OTC				
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT				
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT				
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG				
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS				
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA				
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK				
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK				
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC				
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS				
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX				
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC				
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT				
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL				
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT				
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH				
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT				
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD				
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT				
2.2.4.8	Đất chợ	DCH				
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT				
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC				
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN				
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD				
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN				

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích	Phân theo ...(**)		
				...	....	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(6)+...	(5)	(6)	( )
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK				
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD				
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS				
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS				
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS				

Ghi chú:

Biểu này xây dựng theo phương án được lựa chọn

(*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(**) - Đối với quy hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của xã thì không sử dụng các cột 5, 6, ...

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung: HNC=COC+HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

Biểu 07/QH

DIỆN TÍCH ĐẤT CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG TRONG KỲ QUY HOẠCH CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích	Phân theo ... (**)		
				...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(6)+...	(5)	(6)	( )
1	**Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp**	NNP/PNN				
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN/PNN				
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN/PNN				
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước	LUC/PNN				
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN/PNN				
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP/PNN				
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX/PNN				
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH/PNN				
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD/PNN				
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS/PNN				
1.4	Đất làm muối	LMU/PNN				
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH/PNN				
2	**Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp**					
2.1	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất trồng cây lâu năm	LUC/CLN				
2.2	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất lâm nghiệp	LUC/LNP				
2.3	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất nuôi trồng thuỷ sản	LUC/NTS				
2.4	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RSX/NKR(a)				
2.5	Đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RDD/NKR(a)				
2.6	Đất rừng phòng hộ chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RPH/NKR(a)				
3	**Đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất chuyển sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở**	PN0(a)/PN1(a)				
3.1	Đất trụ sở cơ quan	TS0/PN1(a)				
3.2	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh	SN0/PN1(a)				

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích	Phân theo ... (**)		
				...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(6)+...	(5)	(6)	( )
3.3	Đất quốc phòng, an ninh	CQA/PN1[a]				
3.4	Đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất	CC0[a]/PN1[a]				
3.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD/PN1[a]				
3.6	Đất sông suối và mặt nước CD	SMN/PN1[a]				
4	**Đất phi nông nghiệp không phải đất ở chuyển sang đất ở**	PKT[a]/OTC				
4.1	Đất chuyên dùng	CDG/OTC				
4.1.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS/OTC				
4.1.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA/OTC				
4.1.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK/OTC				
4.1.4	Đất có mục đích công cộng	CCC/OTC				
4.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN/OTC				
4.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD/OTC				
4.4	Đất sông suối và mặt nước CD	SMN/OTC				
4.5	Đất phi nông nghiệp khác	PNK/OTC				

Ghi chú:

Biểu này xây dựng theo phương án được lựa chọn

(*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(**) - Đối với quy hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của xã thì không sử dụng các cột 5, 6, ...

[a] Là các mã sử dụng đất bổ sung:

NKR=SXN+NTS+LMU+NKH (là đất nông nghiệp không phải rừng);

PN0=TS0+SN0+CQA+GT0+TL0+NT0+VH0+YT0+GD0+TT0+CH0+RAC+TTN+NTD+SMN (là đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất);

PN1=TS1+SN1+GT1+TL1+NT1+VH1+YT1+GD1+TT1+CH1 (là đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở);

CC0=GT0+TL0+NT0+VH0+YT0+GD0+TT0+CH0+RAC (là đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất);

PKT=CDG+TTN+NTD+SMN+PNK (là đất phi nông nghiệp không phải đất ở).

Biểu 08/QH

DIỆN TÍCH ĐẤT CẦN THU HỒI TRONG KỲ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất phải thu hồi	Mã	Diện tích	Phân theo ... (**)		
				...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(6)+...	(5)	(6)	( )
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP				
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN				
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN				
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước	LUC				
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN				
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP				
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX				
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH				
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD				
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS				
1.4	**Đất làm muối**	LMU				
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH				
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	NKN				
2.1	**Đất ở**	OTC				
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT				
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT				
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG				
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS				
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA				
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK				
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC				
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN				
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD				
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN				
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK				

Ghi chú: Biểu này xây dựng theo phương án được lựa chọn

(*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(**) - Đối với quy hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của xã thì không sử dụng các cột 5, 6, ...

Biểu 09/QH

DIỆN TÍCH ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG ĐƯA VÀO SỬ DỤNG TRONG KỲ QUY HOẠCH CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng	Mã	Diện tích	Phân theo ... (**)		
				...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(6)+...	(5)	(6)	( )
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP				
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN				
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN				
	Trong đó: Đất trồng lúa	LUA				
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN				
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP				
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX				
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH				
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD				
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS				
1.4	**Đất làm muối**	LMU				
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH				
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	NKN				
2.1	**Đất ở**	OTC				
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT				
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT				
2.2	**Đất chuyên dùng**	PCD				
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS				
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA				
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK				
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC				
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN				
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD				
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN				
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK				

Ghi chú: Biểu này xây dựng theo phương án được lựa chọn

(*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(**) - Đối với quy hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của xã thì không sử dụng các cột 5, 6, ...

Biểu 10/QH

DANH MỤC CÁC KHU VỰC ĐẤT KHOANH ĐỊNH THEO CHỨC NĂNG, MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG TRONG KỲ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA ... (*)

Thứ tự	Tên các khu vực đất khoanh định theo chức năng, mục đích sử dụng	Mã số khu vực khoanh định	Diện tích (ha)	Địa điểm (**)	Phân kỳ thực hiện
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	**Các khu vực quy hoạch chuyển mục đích sử dụng trong nội bộ đất nông nghiệp mà phải xin phép**				
	- ...	1.1			
	- ...	1.2			
	- ...	1.3			
	...	...			
2	**Các khu vực đất quy hoạch sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp**				
	- ...	2.1			
	- ...	2.2			
	- ...	2.3			
	...	...			
3	**Các khu vực đất chưa sử dụng quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp**				
	- ...	3.1			
	- ...	3.2			
	- ...	3.3			
	...	...			

Ghi chú: Biểu này xây dựng theo phương án được lựa chọn

(*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(**) - Đối với quy hoạch sử dụng đất của cả nước thì ghi tên tỉnh

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh thì ghi tên huyện

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của huyện thì ghi tên xã

- Đối với quy hoạch sử dụng đất của xã thì ghi tên thôn, ấp, bản, làng, buôn, phum, sóc hoặc xứ đồng

Biểu 11/QH

DIỆN TÍCH, CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU QUY HOẠCH CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Hiện trạng năm...		Quy hoạch đến năm...		Tăng (+), giảm (-) so với hiện trạng	
			Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)=(6)-(4)	(9)=[(8)/(4)]x100
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN							
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP						
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN						
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA						
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC						
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK						
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN						
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC[a]						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN						
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP						
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX						
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN						
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST						
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK						
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH						
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)=(6)-(4)	(9)=[(8)/(4)]*100
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT						
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK						
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD						
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN						
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT						
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK						
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM						
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS						
1.4	**Đất làm muối**	LMU						
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH						
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN						
2.1	**Đất ở**	OTC						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT						
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT						
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK						
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK						
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC						
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS						
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)=(6)-(4)	(9)=[(8)/(4)]*100
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC						
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT						
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL						
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT						
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH						
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT						
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD						
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT						
2.2.4.8	Đất chợ	DCH						
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT						
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC						
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN						
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD						
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN						
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK						
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD						
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS						
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS						
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS						

Ghi chú: Biểu này xây dựng theo phương án được lựa chọn

(*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung:

HNC=COC+HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

Biểu 12/QH

PHÂN KỲ CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KỲ QUY HOẠCH CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Năm hiện trạng ...		Các kỳ kế hoạch			
					Kỳ đầu, đến năm ...		Kỳ cuối, đến năm ...	
			Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN							
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP						
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN						
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA						
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC						
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK						
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN						
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC[a]						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN						
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP						
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX						
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN						
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST						
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK						
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH						
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN						
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK						
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD						
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN						
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT						
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK						
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM						
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS						
1.4	**Đất làm muối**	LMU						
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH						
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN						
2.1	**Đất ở**	OTC						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT						
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT						
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK						
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK						
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC						
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS						
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC						
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT						
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT						
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH						
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT						
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD						
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT						
2.2.4.8	Đất chợ	DCH						
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT						
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC						
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN						
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD						
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN						
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK						
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD						
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS						
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS						
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS						
4	**ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC VEN BIỂN** (**)	MVB						
4.1	**Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản**	MVT						
4.2	**Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn**	MVR						
4.3	**Đất mặt nước ven biển có mục đích khác**	MVK						

Ghi chú: Biểu này xây dựng theo phương án được lựa chọn

(*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(**) Đối với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện, xã thì không sử dụng các chỉ tiêu này.

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung: HNC=COC+HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

Biểu 13/QH

PHÂN KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG TRONG KỲ QUY HOẠCH CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Cả thời kỳ	Giai đoạn ...	Giai đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	**Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp**	NNP/PNN			
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN/PNN			
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN/PNN			
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước	LUC/PNN			
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN/PNN			
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP/PNN			
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX/PNN			
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH/PNN			
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD/PNN			
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS/PNN			
1.4	Đất làm muối	LMU/PNN			
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH/PNN			
2	**Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp**				
2.1	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất trồng cây lâu năm	LUC/CLN			
2.2	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất lâm nghiệp	LUC/LNP			
2.3	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất nuôi trồng thuỷ sản	LUC/NTS			
2.4	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RSX/NKR[(a)]			
2.5	Đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RDD/NKR[(a)]			
2.6	Đất rừng phòng hộ chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RPH/NKR[(a)]			
3	**Đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất chuyển sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở**	PN0[(a)]/PN1[(a)]			
3.1	Đất trụ sở cơ quan	TS0/PN1[(a)]			
3.2	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh	SN0/PN1[(a)]			

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Cả thời kỳ	Giai đoạn ...	Giai đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
3.3	Đất quốc phòng, an ninh	CQA/PN1[(a)]			
3.4	Đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất	CC0[(a)]/PN1[(a)]			
3.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD/PN1[(a)]			
3.6	Đất sông suối và mặt nước CD	SMN/PN1[(a)]			
4	**Đất phi nông nghiệp không phải đất ở chuyển sang đất ở**	PKT[(a)]/OTC			
4.1	Đất chuyên dùng	CDG/OTC			
4.1.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS/OTC			
4.1.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA/OTC			
4.1.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK/OTC			
4.1.4	Đất có mục đích công cộng	CCC/OTC			
4.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN/OTC			
4.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD/OTC			
4.4	Đất sông suối và mặt nước CD	SMN/OTC			
4.5	Đất phi nông nghiệp khác	PNK/OTC			

Ghi chú: Biểu này xây dựng theo phương án được lựa chọn

(*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

(a) Là các mã sử dụng đất bổ sung:

NKR=SXN+NTS+LMU+NKH (là đất nông nghiệp không phải rừng);

PN0=TS0+SN0+CQA+GT0+TL0+NT0+VH0+YT0+GD0+TT0+CH0+RAC+TTN+NTD+SMN (là đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất);

PN1=TS1+SN1+GT1+TL1+NT1+VH1+YT1+GD1+TT1+CH1 (là đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở);

CC0=GT0+TL0+NT0+VH0+YT0+GD0+TT0+CH0+RAC (là đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất);

PKT=CDG+TTN+NTD+SMN+PNK (là đất phi nông nghiệp không phải đất ở).

Biểu 14/QH

PHÂN KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT THU HỒI TRONG KỲ QUY HOẠCH CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất phải thu hồi	Mã	.Cả thời kỳ	Giai đoạn ...	Giai đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP			
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN			
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN			
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước	LUC			
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN			
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP			
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX			
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH			
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD			
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS			
1.4	**Đất làm muối**	LMU			
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH			
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	NKN			
2.1	**Đất ở**	OTC			
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT			
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT			
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG			
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS			
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA			
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK			
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC			
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN			
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD			
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN			
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK			

Ghi chú: Biểu này xây dựng theo phương án được lựa chọn

(*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

Biểu 15/QH

PHÂN KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG ĐƯA VÀO SỬ DỤNG TRONG KỲ QUY HOẠCH CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng	Mã	Cả thời kỳ	Giai đoạn ...	Giai đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP			
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN			
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN			
	Trong đó: Đất trồng lúa	LUA			
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN			
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP			
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX			
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH			
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD			
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS			
1.4	**Đất làm muối**	LMU			
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH			
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	NKN			
2.1	**Đất ở**	OTC			
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT			
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT			
2.2	**Đất chuyên dùng**	PCD			
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS			
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA			
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK			
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC			
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN			
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD			
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN			
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK			

Ghi chú: Biểu này xây dựng theo phương án được lựa chọn

(*) Ghi tên của cấp lập quy hoạch

Mẫu 01/NCSDĐ

UỶ BAN NHÂN DÂN ...(*)
Số:..../UB
V/v đề xuất nhu cầu sử dụng đất đến năm ...

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

..., ngày ... tháng ... năm...

Kính gửi: .....(**)

Uỷ ban nhân dân ... (*) đề xuất nhu cầu sử dụng đất theo các mục đích sử dụng đến năm ... của địa phương như sau:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích hiện trạng, năm ...	Diện tích đến năm ...	Diện tích tăng (+), giảm (-) trong kỳ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)-(4)
1	**Đất nông nghiệp**	NNP			
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN			
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN			
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA			
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC			
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK			
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN			
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC			
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN			
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP			
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX			
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN			
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST			
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK			
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSG			
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH			
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN			
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT			
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK			
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPG			
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD			
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN			
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT			
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK			
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDG			

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)-(4)
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS			
1.4	Đất làm muối	LMU			
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH			
2	**Đất phi nông nghiệp**	PNN			
2.1	Đất ở	OTC			
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT			
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT			
2.2	Đất chuyên dùng	CDG			
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTC			
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA			
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK			
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK			
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC			
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS			
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX			
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC			
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT			
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL			
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT			
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH			
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT			
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD			
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT			
2.2.4.8	Đất chợ	DCH			
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT			
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC			
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN			
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NND			
2.5	Đất sông suối và mặt nước CD	SMN			
2.6	Đất phi nông nghiệp khác	PNK			

Nơi nhận
- Như trên;
- ...

TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch
(Ký tên, đóng dấu)

Ghi chú: (*) Tên của cấp đề xuất nhu cầu sử dụng đất.

(**) Tên cơ quan tài nguyên và môi trường cấp trên trực tiếp.

Mẫu 02a/BCQH

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

BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT(*) ĐẾN NĂM... VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT(*) ĐẾN NĂM... CỦA...

Ngày ... tháng ... năm ...
CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
(Ký tên, đóng dấu)

Ngày ... tháng ... năm ...
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
(Ký tên, đóng dấu)

....., tháng ... năm ...

(*) Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã thì thêm từ "chi tiết"

ĐẶT VẤN ĐỀ

Phần I
ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ XÃ HỘI

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, TÀI NGUYÊN VÀ CẢNH QUAN MÔI TRƯỜNG

1. Điều kiện tự nhiên.

1.1. Vị trí địa lý;

1.2. Địa hình, địa mạo;

1.3. Khí hậu;

1.4. Thuỷ văn.

2. Các nguồn tài nguyên.

2.1. Tài nguyên đất;

2.2. Các loại tài nguyên khác.

3. Thực trạng môi trường.

II. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI

1. Tăng trưởng kinh tế.

2. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế.

3. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế.

3.1. Khu vực kinh tế nông nghiệp;

3.2. Khu vực kinh tế công nghiệp;

3.3. Khu vực kinh tế dịch vụ.

4. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập.

5. Thực trạng phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn.

6. Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

6.1. Giao thông (đường sắt, đường bộ, đường thuỷ, hàng không);

6.2. Thuỷ lợi (đê điều, hồ chứa nước, kênh mương, công trình đầu mối);

6.3. Giáo dục - đào tạo;

6.4. Y tế;

6.5. Văn hoá;

6.6. Thể dục thể thao;

6.7. Năng lượng;

6.8. Bưu chính viễn thông;

7. Quốc phòng, an ninh.

Phần II
TÌNH HÌNH QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI VÀ TIỀM NĂNG ĐẤT ĐAI

I. TÌNH HÌNH QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Phân tích, đánh giá việc thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 6 Luật Đất đai.

II. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

1. Phân tích hiện trạng sử dụng các loại đất.

2. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của việc sử dụng đất; tính hợp lý của việc sử dụng đất; những tồn tại trong việc sử dụng đất:

2.1. Cơ cấu sử dụng đất;

2.2. Mức độ thích hợp của từng loại đất so với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội;

2.3. Tập quán khai thác sử dụng đất, mức độ khai thác tiềm năng đất đai của địa phương, những mâu thuẫn trong sử dụng đất; tình hình đầu tư về vốn, vật tư, khoa học kỹ thuật... trong sử dụng đất tại địa phương;

2.4. Hiệu quả sử dụng đất;

2.5. Những tác động đến môi trường đất trong quá trình sử dụng đất;

2.6. Những tồn tại chủ yếu trong sử dụng đất, nguyên nhân chính, giải pháp khắc phục, những kinh nghiệm về sử dụng đất...

III. BIẾN ĐỘNG SỬ DỤNG ĐẤT

Phân tích đánh giá xu thế, quy luật và nguyên nhân biến động các loại đất.

IV. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ TRƯỚC

1. Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất (về số lượng, chất lượng).

2. Đánh giá nguyên nhân tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

V. ĐÁNH GIÁ TIỀM NĂNG ĐẤT ĐAI

1. Xác định và lựa chọn các chỉ tiêu đánh giá tiềm năng đất đai phù hợp với từng loại đất, mục đích sử dụng đất.

2. Đánh giá tiềm năng đất đai theo từng loại đất, mục đích sử dụng (về diện tích, vị trí phân bố).

3. Khái quát chung về tiềm năng đất đai của địa phương.

Phần III
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

I. ĐỊNH HƯỚNG SỬ DỤNG ĐẤT DÀI HẠN

1. Khát quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội dài hạn.

2. Các quan điểm sử dụng đất cho giai đoạn 20 năm tới hoặc xa hơn.

3. Định hướng sử dụng đất dài hạn theo mục đích sử dụng; theo đối tượng sử dụng đất; theo các tiểu vùng của địa bàn quy hoạch.

(Đối với quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, phường, thị trấn thì nội dung Báo cáo không có mục "Định hướng sử dụng đất dài hạn").

II. XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ quy hoạch.

2. Phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch:

2.1. Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch;

2.2. Khả năng đáp ứng về số lượng, chất lượng đất đai cho nhu cầu sử dụng đất.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

3.1. Diện tích các loại đất phân bổ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;

3.2. Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch;

3.3. Diện tích đất phải thu hồi trong kỳ quy hoạch;

3.4. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích.

III. LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Luận chứng lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý trên cơ sở phân tích hiệu quả về kinh tế, xã hội và môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

IV. PHÂN KỲ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của địa phương.

2. Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất cho các kỳ kế hoạch.

V. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ ĐẦU

1. Cụ thể hóa các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất đến từng năm.

2. Cụ thể hóa kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất đến từng năm.

3. Cụ thể hóa kế hoạch thu hồi đất đến từng năm.

4. Cụ thể hóa kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng đến từng năm.

5. Dự kiến các khoản thu, chi liên quan đến đất đai trong kỳ kế hoạch sử dụng đất.

VI. CÁC BIỆN PHÁP, GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

.....

.....

.....

.....

.....

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

.....

.....

.....

PHỤ LỤC

Mẫu 03a/TTr-UB

UỶ BAN NHÂN DÂN ...(*)	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:...../TTr-UB	*..., ngày ..... tháng ... năm*

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm ...
và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của ... (*)

Kính gửi: .....(**)

Uỷ ban nhân dân ...(*) trình .....(**) xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm... và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của.....(*) với những nội dung chủ yếu sau đây:

1. Hồ sơ trình xét duyệt kèm theo Tờ trình gồm:

1.1. Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

1.2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

1.3. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất;

1.4. Nghị quyết của Hội đồng nhân dân .....(*) Khoá ..., Kỳ họp thứ ... ngày .../.../... về việc thông qua quy hoạch sử dụng đất đến năm ... và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của....(*)

2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước ...

3. Nội dung phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm ...:

3.1. Diện tích, cơ cấu các loại đất:

Thứ tự	Loại đất	Hiện trạng năm ...		Năm ...(***)		Quy hoạch đến năm ...	
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm						
	Trong đó: Đất trồng lúa						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.2.1	Đất rừng sản xuất						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1.2.3	Đất rừng đặc dụng						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn						
2.1.2	Đất ở tại đô thị						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp						
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh						
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản						
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng						
2.2.4.1	Đất giao thông						
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi						
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông						
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa						
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế						
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo						
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao						
2.2.4.8	Đất chợ						
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng						
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						
3	**Đất chưa sử dụng**						

3.2. Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất	Cả thời kỳ ...	Giai đoạn ...	Giai đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	**Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp**			
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp			
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm			
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước			
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm			
1.2	Đất lâm nghiệp			
1.2.1	Đất rừng sản xuất			
1.2.2	Đất rừng phòng hộ			
1.2.3	Đất rừng đặc dụng			
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản			
1.4	Đất làm muối			
1.5	Đất nông nghiệp khác			
2	**Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp**			
2.1	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất trồng cây lâu năm			
2.2	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất lâm nghiệp			
2.3	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất nuôi trồng thuỷ sản			
2.4	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng			
2.5	Đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng			
2.6	Đất rừng phòng hộ chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng			
3	**Đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất chuyển sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở**			
3.1	Đất trụ sở cơ quan			
3.2	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh			
3.3	Đất quốc phòng, an ninh			
3.4	Đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất			

Thứ tự	Loại đất	Cả thời kỳ ...	Giai đoạn ...	Giai đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa			
3.6	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng			
4	**Đất phi nông nghiệp không phải đất ở chuyển sang đất ở**			
4.1	Đất chuyên dùng			
4.1.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp			
4.1.2	Đất quốc phòng, an ninh			
4.1.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp			
4.1.4	Đất có mục đích công cộng			
4.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng			
4.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa			
4.4	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng			
4.5	Đất phi nông nghiệp khác			

3.3. Diện tích đất phải thu hồi:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất	Cả thời kỳ ...	Giai đoạn ...	Giai đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**			
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**			
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm			
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước			
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm			
1.2	**Đất lâm nghiệp**			
1.2.1	Đất rừng sản xuất			
1.2.2	Đất rừng phòng hộ			
1.2.3	Đất rừng đặc dụng			
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**			
1.4	**Đất làm muối**			
1.5	**Đất nông nghiệp khác**			
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**			
2.1	**Đất ở**			
2.1.1	Đất ở tại nông thôn			

Thứ tự	Loại đất	Cả thời kỳ ...	Giai đoạn ...	Giai đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.1.2	Đất ở tại đô thị			
2.2	**Đất chuyên dùng**			
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp			
2.2.2	Đất quốc phòng an ninh			
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp			
2.2.4	Đất có mục đích công cộng			
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**			
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**			
2.5	**Đất có mặt nước chuyên dùng**			
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**			
	Cộng			

3.4. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng	Cả thời kỳ ...	Giai đoạn ...	Giai đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	**Đất nông nghiệp**			
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp			
1.2	Đất lâm nghiệp			
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản			
1.4	Đất làm muối			
1.5	Đất nông nghiệp khác			
2	**Đất phi nông nghiệp**			
2.1	Đất ở			
2.2	Đất chuyên dùng			
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng			
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa			
2.5	Đất có mặt nước chuyên dùng			
2.6	Đất phi nông nghiệp khác			
	Cộng			

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

4.1. Phân bổ diện tích các loại đất trong kỳ kế hoạch:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất	Năm hiện trạng	Các năm trong kỳ kế hoạch				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm						
	Trong đó: Đất trồng lúa						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.2.1	Đất rừng sản xuất						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn						
2.1.2	Đất ở tại đô thị						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp						
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh						
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản						
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng						
2.2.4.1	Đất giao thông						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi						
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông						
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa						
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế						
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo						
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao						
2.2.4.8	Đất chợ						
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng						
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						
3	**Đất chưa sử dụng**						

4.2. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT chuyển MĐSD trong kỳ	Chia ra các năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	**Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm						
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.2.1	Đất rừng sản xuất						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT chuyển MĐSD trong kỳ	Chia ra các năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
2	**Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp**						
2.1	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất trồng cây lâu năm						
2.2	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất lâm nghiệp						
2.3	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất nuôi trồng thuỷ sản						
2.4	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng						
2.5	Đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng						
2.6	Đất rừng phòng hộ chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng						
3	**Đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất chuyển sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở**						
3.1	Đất trụ sở cơ quan						
3.2	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh						
3.3	Đất quốc phòng, an ninh						
3.4	Đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất						
3.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
3.6	Đất sông suối và mặt nước CD						
4	**Đất phi nông nghiệp không phải đất ở chuyển sang đất ở**						
4.1	Đất chuyên dùng						
4.1.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
4.1.2	Đất quốc phòng, an ninh						
4.1.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
4.1.4	Đất có mục đích công cộng						
4.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
4.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
4.4	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng						
4.5	Đất phi nông nghiệp khác						

4.3. Kế hoạch thu hồi đất:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT thu hồi trong kỳ	Chia ra các năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm						
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.2.1	Đất rừng sản xuất						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn						
2.1.2	Đất ở tại đô thị						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất sông suối và mặt nước CD						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						
	Cộng						

4.4. Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng:

Đơn vị tính: H

Thứ tự	Mục đích sử dụng	DT đưa vào SD trong kỳ	Chia ra các năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất có mặt nước chuyên dùng						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						
	Cộng						

5. Các biện pháp, giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu

...

Uỷ ban nhân dân ...(*) kính trình ...(**) xét duyệt./.

Nơi nhận
- Như trên;
- ...

TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch

Ghi chú:

(*) Cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

(**) Cơ quan có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

(***) Ghi năm giữa kỳ quy hoạch.

Mẫu 04a/QĐ-UB

UỶ BAN NHÂN DÂN ...*	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số:..../QĐ-UB	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

..., ngày... tháng ... năm...

QUYẾT ĐỊNH CỦA UỶ BAN NHÂN DÂN ... (*)
Về việc xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm ...
và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của ... (**)

UỶ BAN NHÂN DÂN ... (*)

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Uỷ ban nhân dân ... (**) tại Tờ trình số .../TTr-UB ngày ... tháng ... năm ...;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm ... của ... (**) với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm ...

a) Diện tích, cơ cấu các loại đất:

Thứ tự	Loại đất	Hiện trạng năm ...		Năm ... ***		Quy hoạch đến năm ...	
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm						
	Trong đó: Đất trồng lúa						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.2.1	Đất rừng sản xuất						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1.2.2	Đất rừng phòng hộ						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn						
2.1.2	Đất ở tại đô thị						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp						
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh						
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản						
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng						
2.2.4.1	Đất giao thông						
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi						
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông						
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa						
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế						
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo						
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao						
2.2.4.8	Đất chợ						
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng						
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						
3	**Đất chưa sử dụng**						

b) Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất	Cả thời kỳ ...	Giai đoạn ...	Giai đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	**Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp**			
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp			
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm			
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước			
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm			
1.2	Đất lâm nghiệp			
1.2.1	Đất rừng sản xuất			
1.2.2	Đất rừng phòng hộ			
1.2.3	Đất rừng đặc dụng			
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản			
1.4	Đất làm muối			
1.5	Đất nông nghiệp khác			
2	**Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp**			
2.1	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất trồng cây lâu năm			
2.2	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất lâm nghiệp			
2.3	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất nuôi trồng thuỷ sản			
2.4	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng			
2.5	Đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng			
2.6	Đất rừng phòng hộ chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng			
3	**Đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất chuyển sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở**			
3.1	Đất trụ sở cơ quan			
3.2	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh			
3.3	Đất quốc phòng, an ninh			
3.4	Đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất			

Thứ tự	Loại đất	Cả thời kỳ ...	Giai đoạn ...	Giai đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa			
3.6	Đất sông suối và mặt nước CD			
4	**Đất phi nông nghiệp không phải đất ở chuyển sang đất ở**			
4.1	Đất chuyên dùng			
4.1.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp			
4.1.2	Đất quốc phòng, an ninh			
4.1.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp			
4.1.4	Đất có mục đích công cộng			
4.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng			
4.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa			
4.4	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng			
4.5	Đất phi nông nghiệp khác			

c) Diện tích đất phải thu hồi:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất	Cả thời kỳ ...	Giai đoạn ...	Giai đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	**Đất nông nghiệp**			
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp			
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm			
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước			
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm			
1.2	Đất lâm nghiệp			
1.2.1	Đất rừng sản xuất			
1.2.2	Đất rừng phòng hộ			
1.2.3	Đất rừng đặc dụng			
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản			
1.4	Đất làm muối			
1.5	Đất nông nghiệp khác			
2	**Đất phi nông nghiệp**			
2.1	Đất ở			
2.1.1	Đất ở tại nông thôn			
2.1.2	Đất ở tại đô thị			

Thứ tự	Loại đất	Cả thời kỳ ...	Giai đoạn ...	Giai đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.2	Đất chuyên dùng			
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp			
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh			
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp			
2.2.4	Đất có mục đích công cộng			
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng			
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa			
2.5	Đất sông suối và mặt nước CD			
2.6	Đất phi nông nghiệp khác			
	Cộng			

d) Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng	Cả thời kỳ ...	Giai đoạn ...	Giai đoạn ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	**Đất nông nghiệp**			
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp			
1.2	Đất lâm nghiệp			
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản			
1.4	Đất làm muối			
1.5	Đất nông nghiệp khác			
2	**Đất phi nông nghiệp**			
2.1	Đất ở			
2.2	Đất chuyên dùng			
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng			
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa			
2.5	Đất có mặt nước chuyên dùng			
2.6	Đất phi nông nghiệp khác			
	Cộng			

2. Vị trí, diện tích các khu vực đất phải chuyển mục đích sử dụng, các khu vực đất phải thu hồi được xác định theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm ... tỷ lệ ..., báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm ... và kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của ...(**).

Điều 2. Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của ... (**) với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

1. Diện tích các loại đất phân bổ trong kỳ kế hoạch:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất	Năm hiện trạng	Các năm trong kỳ kế hoạch				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm						
	Trong đó: Đất trồng lúa						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.2.1	Đất rừng sản xuất						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn						
2.1.2	Đất ở tại đô thị						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp						
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh						
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản						
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng						

Thứ tự	Loại đất	Năm hiện trạng	Các năm trong kỳ kế hoạch				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
2.2.4.1	Đất giao thông						
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi						
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông						
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa						
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế						
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo						
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao						
2.2.4.8	Đất chợ						
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng						
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						
3	**Đất chưa sử dụng**						

2. Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT chuyển MĐSD trong kỳ	Chia ra các năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	**Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm						
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.2.1	Đất rừng sản xuất						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ						

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT chuyển MĐSD trong kỳ	Chia ra các năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1.2.3	Đất rừng đặc dụng						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						
2	**Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp**						
2.1	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất trồng cây lâu năm						
2.2	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất lâm nghiệp						
2.3	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất nuôi trồng thuỷ sản						
2.4	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng						
2.5	Đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng						
2.6	Đất rừng phòng hộ chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng						
3	**Đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất chuyển sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở**						
3.1	Đất trụ sở cơ quan						
3.2	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh						
3.3	Đất quốc phòng, an ninh						
3.4	Đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất						
3.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
3.6	Đất sông suối và mặt nước CD						
4	**Đất phi nông nghiệp không phải đất ở chuyển sang đất ở**						
4.1	Đất chuyên dùng						
4.1.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT chuyển MĐSD trong kỳ	Chia ra các năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
4.1.2	Đất quốc phòng, an ninh						
4.1.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
4.1.4	Đất có mục đích công cộng						
4.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
4.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
4.4	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng						
4.5	Đất phi nông nghiệp khác						

3. Diện tích đất phải thu hồi:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT thu hồi trong kỳ	Chia ra các năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm						
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.2.1	Đất rừng sản xuất						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn						
2.1.2	Đất ở tại đô thị						

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT thu hồi trong kỳ	Chia ra các năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
2.2	Đất chuyên dùng						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất sông suối và mặt nước CD						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						
	Cộng						

4. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng	DT đưa vào SD trong kỳ	Chia ra các năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất có mặt nước chuyên dùng						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						
	Cộng						

Điều 3. Căn cứ vào Điều 1, Điều 2 của Quyết định này, Uỷ ban nhân dân... (**) có trách nhiệm:

1. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai;

2. Thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt;

3. Tổ chức kiểm tra thường xuyên việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 4. Chánh văn phòng Uỷ ban nhân dân ...(*), Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường, Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và Chủ tịch Uỷ ban nhân dân ...(**) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- ...
- ...

TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch

(*) Cấp có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

(**) Cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

(***) Ghi năm giữa kỳ quy hoạch.

HỆ THỐNG BIỂU, MẪU LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CẢ NƯỚC, TỈNH, HUYỆN, XÃ

(Kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất)

DANH MỤC BIỂU, MẪU

STT	Ký hiệu biểu	Tên biểu
1	Biểu 01/HT-KH	Hiện trạng sử dụng đất năm ...
2	Biểu 02/HT-KH	Hiện trạng sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn năm ...
3	Biểu 03/HT-KH	Hiện trạng sử dụng đất trong đô thị năm ...
4	Biểu 04/HT-KH	Tình hình biến động sử dụng đất trong kỳ kế hoạch trước, từ năm ... đến năm ...
5	Biểu 05/HT-KH	Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước
6	Biểu 06/HT-KH	Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước
7	Biểu 07/HT-KH	Kết quả thực hiện việc thu hồi đất trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước
8	Biểu 08/HT-KH	Kết quả thực hiện việc đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng cho các mục đích trong kế hoạch sử dụng đất kỳ trước
9	Biểu 01/KH	Chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất đến năm ...
10	Biểu 02/KH	Chỉ tiêu sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn đến năm ...
11	Biểu 03/KH	Chỉ tiêu sử dụng đất trong đô thị đến năm ...
12	Biểu 04/KH	Chu chuyển quỹ đất trong kỳ kế hoạch đến năm ...
13	Biểu 05/KH	Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ kế hoạch
14	Biểu 06/KH	Diện tích đất cần thu hồi trong kỳ kế hoạch sử dụng đất
15	Biểu 07/KH	Kế hoạch thu hồi đất để thực hiện các công trình, dự án
16	Biểu 08/KH	Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch
17	Biểu 09/KH	Diện tích, cơ cấu sử dụng đất đầu và cuối kỳ kế hoạch
18	Biểu 10/KH	Chỉ tiêu sử dụng đất từng năm kế hoạch
19	Biểu 11/KH	Kế hoạch sử dụng đất phân theo từng năm
20	Biểu 12/KH	Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất phân theo từng năm
21	Biểu 13/KH	Kế hoạch thu hồi đất phân theo từng năm
22	Biểu 14/KH	Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng phân theo từng năm

	Ký hiệu mẫu	Tên mẫu
1	Mẫu 02b/BCKH	Mẫu báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của tỉnh, huyện và báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của xã
2	Mẫu 03b/TTr-UB	Mẫu tờ trình xét duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của tỉnh, huyện và tờ trình xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của xã
3	Mẫu 04b/QĐ-UB	Mẫu quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh xét duyệt kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của huyện và quyết định của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của xã
4	Mẫu 01/BCTHKH-UB	Mẫu báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện và báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã

Biểu 01/HT-KH

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT NĂM ... CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**Đất nông nghiệp**	**NNP**					
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN					
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN					
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA					
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC					
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK					
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN					
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC[(a)]					
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN					
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP					
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX					
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN					
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST					
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK					
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM					
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH					
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN					
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT					
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK					
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD					
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN					
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT					
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK					
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM					
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS					
1.4	Đất làm muối	LMU					
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH					

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
2	**Đất phi nông nghiệp**	**PNN**					
2.1	Đất ở	OTC					
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT					
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT					
2.2	Đất chuyên dùng	CDG					
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS					
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA					
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK					
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK					
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC					
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS					
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX					
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC					
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT					
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL					
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT					
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH					
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT					
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD					
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT					
2.2.4.8	Đất chợ	DCH					
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT					
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC					
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN					
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD					
2.5	Đất sông suối và mặt nước CD	SMN					
2.6	Đất phi nông nghiệp khác	PNK					
3	**Đất chưa sử dụng**	CSD					
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS					
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS					
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS					

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
4	**Đất có mặt nước ven biển**	MVB					
4.1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản	MVT					
4.2	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn	MVR					
4.3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác	MVK					

Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Ghi chú:

(*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

(**)- Đối với kế hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính dưới trực tiếp

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của xã thì không sử dụng các cột 6, 7, ...

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung: HNC=COC+HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

Biểu 02/HT-KH

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN NĂM ... CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP					
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN					
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN					
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN					
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP					
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX					
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD					
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS					
1.4	**Đất làm muối**	LMU					
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH					
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN					
2.1	**Đất ở tại nông thôn**	ONT					
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG					
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS					
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA					
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK					
2.2.3.1	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*	SKC					
2.2.3.2	*Đất cho hoạt động khoáng sản*	SKS					
2.2.3.3	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*	SKX					
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC					
2.2.4.1	*Đất giao thông*	DGT					
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*	DTL					
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*	DNT					
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*	DVH					
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*	DYT					
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*	DGD					

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*	DTT					
2.2.4.8	*Đất chợ*	DCH					
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*	LDT					
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*	RAC					
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN					
2.3.1	Đất cơ sở tôn giáo	TON					
2.3.2	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN					
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD					
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN					
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK					
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD					
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS					
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS					
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS					

Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Ghi chú:

(*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

(**)- Đối với kế hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của xã không thuộc khu vực kế hoạch phát triển đô thị thì không sử dụng các cột 6, 7, ...

Biểu 03/HT-KH

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT TRONG ĐÔ THỊ NĂM ... CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP					
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN					
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN					
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN					
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP					
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX					
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD					
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS					
1.4	**Đất làm muối**	LMU					
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH					
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN					
2.1	Đất ở tại đô thị	ODT					
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG					
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS					
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA					
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK					
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*	SKK					
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*	SKC					
2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*	SKS					
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*	SKX					
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC					
2.2.4.1	*Đất giao thông*	DGT					
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*	DTL					
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*	DNT					

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*	DVH					
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*	DYT					
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*	DGD					
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*	DTT					
2.2.4.8	*Đất chợ*	DCH					
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*	LDT					
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*	RAC					
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN					
2.3.1	Đất cơ sở tôn giáo	TON					
2.3.2	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN					
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD					
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN					
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK					
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD					
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS					
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS					
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS					

Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối

Ghi chú:

(*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

(**)- Đối với kế hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực kế hoạch phát triển đô thị thì không sử dụng các cột 6, 7, ...

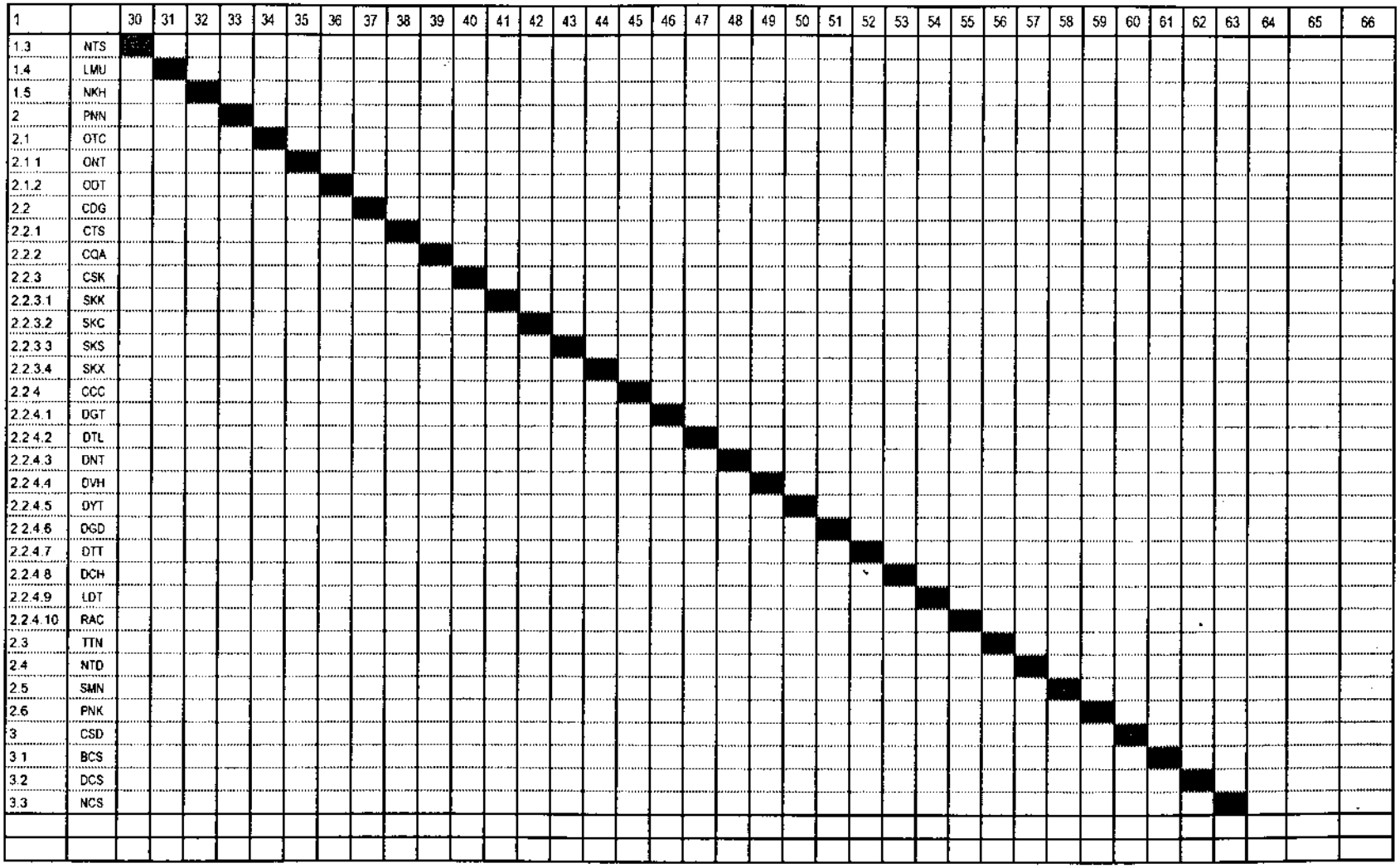
Biểu 04/HT-KH

TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KỲ KẾ HOẠCH TRƯỚC, TỪ NĂM... ĐẾN NĂM...CỦA... (*) *Đơn vị tính: ha*

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích đầu kỳ năm...	Biến động các loại đất																								
				NNP	SXN	CHN	LUA	LUC	LUK	LUN	HNC(a)	CLN	LNP	RSX	RSN	RST	RSK	RSM	RPH	RPN	RPT	RPK	RPM	RDD	RDN	RDT	RDK	RDM
(1)	(2)	(3)	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN																											
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP		■																								
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN			■																							
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN				■																						
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA					■																					
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC						■																				
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK							■																			
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN								■																		
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC(a)									■																	
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN										■																
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP											■															
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX												■														
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN													■													
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST														■												
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng SX	RSK															■											
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM																■										
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH																	■									
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN																		■								
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT																			■							
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng PH	RPK																				■						
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM																					■					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD																						■				
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN																							■			
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT																								■		
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng ĐD	RDK																									■	
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM																										■

(1)	(2)	(3)	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS																										
1.4	**Đất làm muối**	LMU																										
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH																										
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN																										
2.1	**Đất ở**	OTC																										
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT																										
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT																										
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG																										
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS																										
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA																										
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi NN	CSK																										
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK																										
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC																										
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS																										
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX																										
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC																										
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT																										
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL																										
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT																										
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH																										
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT																										
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD																										
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT																										
2.2.4.8	Đất chợ	DCH																										
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT																										
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC																										
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN																										
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD																										
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN																										
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK																										
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD																										
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS																										
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS																										
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS																										
	Cộng tăng																											
	Diện tích cuối kỳ, năm ...																											

TT	Mã	Biến động các loại đất																																				Cộng giảm	Biến động tăng (+), giảm (-)	Diện tích cuối kỳ, năm...
		NTS	LMU	NKH	PNN	OTC	ONT	ODT	CDG	CTS	CQA	CSK	SKK	SKC	SKS	SKX	CCC	DGT	DTL	DNT	DVH	DYT	DGD	DTT	DCH	LDT	RAC	TTN	NTD	SMN	PNK	CSD	BCS	DCS	NCS			
		30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66
1	NNP																																					
1.1	SXN																																					
1.1.1	CHN																																					
1.1.1.1	LUA																																					
1.1.1.1.1	LUC																																					
1.1.1.1.2	LUK																																					
1.1.1.1.3	LUN																																					
1.1.1.2	HNC[3]																																					
1.1.2	CLN																																					
1.2	LNP																																					
1.2.1	RSX																																					
1.2.1.1	RSN																																					
1.2.1.2	RST																																					
1.2.1.3	RSK																																					
1.2.1.4	RSM																																					
1.2.2	RPH																																					
1.2.2.1	RPN																																					
1.2.2.2	RPT																																					
1.2.2.3	RPK																																					
1.2.2.4	RPM																																					
1.2.3	RDD																																					
1.2.3.1	RDN																																					
1.2.3.2	RDT																																					
1.2.3.3	RDK																																					
1.2.3.4	RDM																																					



Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

Các ô có ký hiệu ■ là diện tích không thay đổi mục đích sử dụng

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung: HNC=COC+HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

HƯỚNG DẪN XÂY DỰNG BIỂU CHU CHUYỂN ĐẤT ĐAI (BIỂU BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI)

Biểu chu chuyển đất đai là tài liệu làm cơ sở để phân tích, đánh giá biến động đất đai theo các mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Biểu biến động đất đai là tài liệu làm cơ sở để phân tích, đánh giá tình hình sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch trước và đề xuất các giải pháp sử dụng đất hợp lý trong kỳ quy hoạch, kế hoạch tới.

1. Cấu tạo biểu như sau:

Ngoài phần tên Biểu, số và ký hiệu của Biểu, Biểu chu chuyển đất đai, Biểu biến động đất đai được cấu tạo bởi hai phần gồm phần chính và phần tổng hợp:

- Phần chính của biểu: phần thể hiện theo hàng gồm các ô ghi số thứ tự, ô ghi tên chỉ tiêu theo mục đích sử dụng đất và ô ghi mã số của mục đích sử dụng đất; phần thể hiện theo cột gồm ô ghi mã số của mục đích sử dụng đất (thay cho việc ghi tên của mục đích sử dụng đất theo mã số tương ứng) và ô ghi số thứ tự của cột.

Số liệu thể hiện tại các ô theo chiều ngang phản ánh biến động giảm của các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch (diện tích giảm của một mục đích sử dụng đất để chuyển sang sử dụng vào các mục đích khác). Số liệu thể hiện tại các ô theo chiều dọc phản ánh biến động tăng của các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch (diện tích tăng của một mục đích sử dụng đất được sử dụng từ các mục đích sử dụng đất khác). Các ô giao nhau giữa hàng và cột của cùng một chỉ tiêu (ô in đậm) là phần diện tích không thay đổi mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch, kế hoạch.

- Phần tổng hợp của biểu: là 3 cột cuối, gồm cột cộng giảm (Cột 64), cột biến động tăng, giảm (Cột 65), cột diện tích cuối kỳ (Cột 66); và 2 hàng phía dưới cùng của Biểu, gồm hàng cộng tăng (hàng thứ 2 từ dưới lên) và hàng diện tích cuối kỳ (hàng cuối cùng).

2. Cách tính số liệu để lập biểu:

- Chỉ tiêu "Cộng tăng" (hàng thứ 2 từ dưới lên): số liệu trong mỗi ô của hàng này bằng tổng số liệu tại các ô theo cột (không bao gồm số liệu của ô in đậm) của từng mục đích sử dụng đất.

- Chỉ tiêu "Cộng giảm" (Cột 64): số liệu trong mỗi ô của cột này bằng tổng số liệu tại các ô theo hàng (không bao gồm số liệu của ô in đậm) của từng mục đích sử dụng đất.

- Chỉ tiêu "Biến động tăng (+), giảm (-)" (Cột 65): bằng số liệu cộng tăng (hàng thứ 2 từ dưới lên) trừ đi số liệu cộng giảm (Cột 64) theo từng mục đích sử dụng đất. Khi số cộng tăng lớn hơn số cộng giảm thì lấy dấu cộng (+), ngược lại khi số cộng tăng nhỏ hơn số cộng giảm thì lấy dấu trừ (-).

- Chỉ tiêu "Diện tích cuối kỳ, năm....." được tính theo hai cách:

+ Theo cột cuối cùng của Biểu (Cột 66): diện tích cuối kỳ bằng số liệu ghi tại cột "Diện tích đầu kỳ, năm....." (Cột 4) cộng với số liệu biến động trong cột "Biến động tăng (+); giảm (-)" (Cột 65) theo từng mục đích sử dụng đất.

+ Theo hàng cuối cùng: diện tích cuối kỳ bằng phần diện tích không thay đổi mục đích (số liệu tại ô in đậm) cộng với số liệu của cột chỉ tiêu "Cộng tăng" (hàng thứ 2 từ dưới lên) theo từng mục đích sử dụng đất.

3. Cách kiểm tra số liệu sau khi lập Biểu:

- Nếu số liệu về "Diện tích cuối kỳ, năm....." của từng mục đích sử dụng đất ở cột cuối và hàng cuối của Biểu bằng nhau thì việc lập Biểu là chuẩn xác; trường hợp không bằng nhau thì phải kiểm tra lại việc lập Biểu.

- Nếu tổng diện tích cộng tăng bằng tổng diện tích cộng giảm của các mục đích sử dụng đất hoặc tổng số liệu của cột "Biến động tăng (+); giảm (-)" (Cột 65) bằng không (với điều kiện diện tích đất tự nhiên không thay đổi) thì việc lập biểu là chuẩn xác; trường hợp tổng diện tích cộng tăng không bằng tổng diện tích cộng giảm của các mục đích sử dụng đất hoặc tổng số liệu của cột "Biến động tăng (+); giảm (-)" khác không thì phải kiểm tra lại việc lập biểu.

Biểu 05/HT-KH

KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ TRƯỚC CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Kế hoạch sử dụng đất được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện		Phần diện tích chưa thực hiện (ha)		
				Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tổng số (ha)	Trong đó	
							DT chuyển kỳ sau	DT công bố huỷ bỏ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=[(5)/(4)]x100	(7)=(5)-(4)	(8)	(9)=(7)-(8)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN							
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP						
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN						
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA						
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC						
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK						
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN						
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC[(a)]						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN						
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP						
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX						
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN						
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST						
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK						
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH						
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=[(5)/(4)]x100	(7)=(5)-(4)	(8)	(9)=(7)-(8)
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT						
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK						
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD						
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN						
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT						
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK						
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM						
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS						
1.4	**Đất làm muối**	LMU						
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH						
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN						
2.1	**Đất ở**	OTC						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT						
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT						
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK						
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK						
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC						
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS						
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=[(5)/(4)]x100	(7)=(5)-(4)	(8)	(9)=(7)-(8)
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT						
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL						
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT						
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH						
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT						
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD						
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT						
2.2.4.8	Đất chợ	DCH						
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT						
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC						
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN						
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD						
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN						
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK						
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD						
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS						
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS						
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS						
4	**ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC VEN BIỂN (**)**	MVB						
4.1	**Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản**	MVT						
4.2	**Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn**	MVR						
4.3	**Đất mặt nước ven biển có mục đích khác**	MVK						

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

(**) Đối với kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện, xã thì không đánh giá các chỉ tiêu này

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung: HNC=COC+HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

Biểu 06/HT-KH

KẾT QUẢ THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ TRƯỚC CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Kế hoạch sử dụng đất được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện		Phần diện tích chưa thực hiện (ha)		
				Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tổng số (ha)	Trong đó	
							DT chuyển kỳ sau	DT công bố huỷ bỏ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=[(5)/(4)]x100	(7)=(5)-(4)	(8)	(9)=(7)-(8)
1	**Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp**	NNP/PNN						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN/PNN						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN/PNN						
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước	LUC/PNN						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN/PNN						
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP/PNN						
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX/PNN						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH/PNN						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD/PNN						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS/PNN						
1.4	Đất làm muối	LMU/PNN						
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH/PNN						
2	**Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp**							
2.1	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất trồng cây lâu năm	LUC/CLN						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=[(5)/(4)]x100	(7)=(5)-(4)	(8)	(9)=(7)-(8)
2.2	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất lâm nghiệp	LUC/LNP						
2.3	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất nuôi trồng thuỷ sản	LUC/NTS						
2.4	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RSX/NKR[(a)]						
2.5	Đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RDD/NKR[(a)]						
2.6	Đất rừng phòng hộ chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RPH/NKR[(a)]						
3	**Đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất chuyển sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở**	PN0[(a)]/PN1[(a)]						
3.1	Đất trụ sở cơ quan	TS0/PN1[(a)]						
3.2	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh	SN0/PN1[(a)]						
3.3	Đất quốc phòng, an ninh	CQA/PN1[(a)]						
3.4	Đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất	CC0[(a)]/PN1[(a)]						
3.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD/PN1[(a)]						
3.6	Đất sông suối và mặt nước CD	SMN/PN1[(a)]						
4	**Đất phi nông nghiệp không phải đất ở chuyển sang đất ở**	PKT[(a)]/OTC						
4.1	Đất chuyên dùng	CDG/OTC						
4.1.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS/OTC						
4.1.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA/OTC						
4.1.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK/OTC						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=[(5)/(4)]x100	(7)=(5)-(4)	(8)	(9)=(7)-(8)
4.1.4	Đất có mục đích công cộng	CCC/OTC						
4.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN/OTC						
4.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD/OTC						
4.4	Đất sông suối và mặt nước CD	SMN/OTC						
4.5	Đất phi nông nghiệp khác	PNK/OTC						

Ghi chú:

(*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

(a) Là các mã sử dụng đất bổ sung

NKR=SXN+NTS+LMU+NKH (là đất nông nghiệp không phải rừng);

PN0=TS0+SN0+CQA+GT0+TL0+NT0+VH0+YT0+GD0+TT0+CH0+RAC+TTN+NTD+SMN (là đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất);

PN1=TS1+SN1+GT1+TL1+NT1+VH1+YT1+GD1+TT1+CH1 (là đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở);

CC0=GT0+TL0+NT0+VH0+YT0+GD0+TT0+CH0+RAC (là đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất);

PKT=CDG+TTN+NTD+SMN+PNK (là đất phi nông nghiệp không phải đất ở).

Biểu 07/HT-KH

KẾT QUẢ THỰC HIỆN VIỆC THU HỒI ĐẤT TRONG KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ TRƯỚC CỦA ... (*)

Thứ tự	Loại đất phải thu hồi	Mã	Kế hoạch sử dụng đất được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện		Phần diện tích chưa thực hiện (ha)		
				Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tổng số (ha)	Trong đó	
							DT chuyển kỳ sau	DT công bố huỷ bỏ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=[(5)/(4)]x100	(7)=(5)-(4)	(8)	(9)=(7)-(8)
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP						
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN						
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước	LUC						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN						
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP						
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD						
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS						
1.4	**Đất làm muối**	LMU						
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH						
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	NKN						
2.1	**Đất ở**	OTC						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT						
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=[(5)/(4)]x100	(7)=(5)-(4)	(8)	(9)=(7)-(8)
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC						
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN						
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD						
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN						
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK						

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

Biểu 08/HT-KH

KẾT QUẢ THỰC HIỆN VIỆC ĐƯA ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG VÀO SỬ DỤNG CHO CÁC MỤC ĐÍCH TRONG KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ TRƯỚC CỦA ... (*)

Thứ tự	Mục đích sử dụng	Mã	Kế hoạch sử dụng đất được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện		Phần diện tích chưa thực hiện (ha)		
				Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tổng số (ha)	Trong đó	
							DT chuyển kỳ sau	DT công bố huỷ bỏ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=[(5)/(4)]x100	(7)=(5)-(4)	(8)	(9)=(7)-(8)
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP						
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN						
	Trong đó: Đất trồng lúa	LUA						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN						
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP						
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD						
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS						
1.4	**Đất làm muối**	LMU						
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH						
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	NKN						
2.1	**Đất ở**	OTC						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT						
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=[(5)/(4)]x100	(7)=(5)-(4)	(8)	(9)=(7)-(8)
2.2	**Đất chuyên dùng**	PCD						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC						
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN						
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD						
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN						
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK						

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

Biểu 01/KH

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM ... CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP					
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN					
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN					
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA					
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC					
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK					
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN					
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC[a]					
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN					
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP					
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX					
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN					
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST					
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK					
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM					
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH					
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN					
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT					
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK					
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD					
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN					
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT					

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK					
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM					
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS					
1.4	**Đất làm muối**	LMU					
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH					
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN					
2.1	**Đất ở**	OTC					
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT					
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT					
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG					
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS					
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA					
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK					
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK					
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC					
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS					
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX					
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC					
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT					
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL					
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT					
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH					
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT					
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD					
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT					

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
2.2.4.8	Đất chợ	DCH					
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT					
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC					
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN					
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD					
2.5	**Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng**	SMN					
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK					
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD					
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS					
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS					
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS					
4	**ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC VEN BIỂN (***)**	MVB					
4.1	**Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản**	MVT					
4.2	**Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn**	MVR					
4.3	**Đất mặt nước ven biển có mục đích khác**	MVK					

Ghi chú:

(*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

(**)- Đối với kế hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính dưới trực tiếp

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của xã thì không sử dụng các cột 6, 7, ...

(***) Đối với kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện, xã thì không sử dụng các chỉ tiêu này

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung: HNC=COC+HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

Biểu 02/KH

CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN ĐẾN NĂM ... CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP					
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN					
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN					
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN					
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP					
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX					
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD					
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS					
1.4	**Đất làm muối**	LMU					
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH					
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN					
2.1	**Đất ở tại nông thôn**	ONT					
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG					
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS					
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA					
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK					
2.2.3.1	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*	SKC					
2.2.3.2	*Đất cho hoạt động khoáng sản*	SKS					
2.2.3.3	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*	SKX					
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC					
2.2.4.1	*Đất giao thông*	DGT					
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*	DTL					
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*	DNT					
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*	DVH					
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*	DYT					

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*	DGD					
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*	DTT					
2.2.4.8	*Đất chợ*	DCH					
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*	LDT					
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*	RAC					
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN					
2.3.1	Đất cơ sở tôn giáo	TON					
2.3.2	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN					
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD					
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN					
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK					
3	**Đất chưa sử dụng**	CSD					
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS					
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS					
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS					

Ghi chú:

(*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

(**)- Đối với kế hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị thì không sử dụng các cột 6, 7, ...

Biểu 03/KH

CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG ĐÔ THỊ ĐẾN NĂM ... CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP					
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN					
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN					
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN					
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP					
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX					
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD					
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS					
1.4	**Đất làm muối**	LMU					
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH					
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN					
2.1	Đất ở tại đô thị	ODT					
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG					
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS					
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA					
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK					
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*	SKK					
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*	SKC					
2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*	SKS					
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*	SKX					
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC					
2.2.4.1	*Đất giao thông*	DGT					
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*	DTL					
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*	DNT					
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*	DVH					
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*	DYT					

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo ... (**) (ha)		
					...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(6)+(7)+...	(5)	(6)	(7)	( )
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*	DGD					
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*	DTT					
2.2.4.8	*Đất chợ*	DCH					
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*	LDT					
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*	RAC					
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN					
2.3.1	Đất cơ sở tôn giáo	TON					
2.3.2	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN					
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD					
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN					
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK					
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD					
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS					
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS					
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS					

Ghi chú:

(*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

(**)- Đối với kế hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị thì không sử dụng các cột 6, 7, ...

Biểu 04/KH

CHU CHUYỂN QUỸ ĐẤT TRONG KỲ KẾ HOẠCH ĐẾN NĂM...CỦA... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích đầu kỳ năm...	Biến động các loại đất																							
				NNP	SXN	CHN	LUA	LUC	LUK	LUN	HNC(**)	CLN	LNP	RSX	RSN	RST	RSK	RSM	RPH	RPN	RPT	RPK	RPM	RDD	RDN	RDT	RDK	RDM
(1)	(2)	(3)	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN																											
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP		■																								
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN			■																							
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN				■																						
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA					■																					
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC						■																				
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK							■																			
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN								■																		
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC(**)									■																	
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN										■																
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP											■															
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX												■														
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN													■													
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST														■												
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng SX	RSK															■											
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM																■										
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH																	■									
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN																		■								
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT																			■							
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng PH	RPK																				■						
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM																					■					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD																						■				
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN																							■			
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT																								■		
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng ĐD	RDK																									■	
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM																										■

(1)	(2)	(3)	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS																										
1.4	**Đất làm muối**	LMU																										
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH																										
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN																										
2.1	**Đất ở**	OTC																										
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT																										
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT																										
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG																										
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS																										
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA																										
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi NN	CSK																										
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK																										
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC																										
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS																										
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX																										
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC																										
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT																										
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL																										
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT																										
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH																										
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT																										
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD																										
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT																										
2.2.4.8	Đất chợ	DCH																										
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT																										
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC																										
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN																										
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD																										
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN																										
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK																										
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD																										
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS																										
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS																										
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS																										
	Cộng tăng																											
	Diện tích cuối kỳ, năm ...																											

TT	Mã	Biến động các loại đất																																			Cộng giảm	Biến động tăng (+), giảm (-)	Diện tích cuối kỳ, năm...
		NTS	LMU	NKH	PNN	OTC	ONT	ODT	CDG	CTS	CQA	CSK	SKK	SKC	SKS	SKX	CCC	DGT	DTL	DNT	DVH	DYT	DGD	DTT	DCH	LDT	RAC	TTN	NTD	SMN	PNK	CSD	BCS	DCS	NCS			
		30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66
1	NNP																																					
1.1	SXN																																					
1.1.1	CHN																																					
1.1.1.1	LUA																																					
1.1.1.1.1	LUC																																					
1.1.1.1.2	LUK																																					
1.1.1.1.3	LUN																																					
1.1.1.2	HNC[38]																																					
1.1.2	CLN																																					
1.2	LNP																																					
1.2.1	RSX																																					
1.2.1.1	RSN																																					
1.2.1.2	RST																																					
1.2.1.3	RSK																																					
1.2.1.4	RSM																																					
1.2.2	RPH																																					
1.2.2.1	RPN																																					
1.2.2.2	RPT																																					
1.2.2.3	RPK																																					
1.2.2.4	RPM																																					
1.2.3	RDD																																					
1.2.3.1	RDN																																					
1.2.3.2	RDT																																					
1.2.3.3	RDK																																					
1.2.3.4	RDM																																					

1		30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66
1.3	NTS	■																																				
1.4	LMU		■																																			
1.5	NKH			■																																		
2	PNN				■																																	
2.1	OTC					■																																
2.1.1	ONT						■																															
2.1.2	ODT							■																														
2.2	CDG								■																													
2.2.1	CTS									■																												
2.2.2	CQA										■																											
2.2.3	CSK											■																										
2.2.3.1	SKK												■																									
2.2.3.2	SKC													■																								
2.2.3.3	SKS														■																							
2.2.3.4	SKX															■																						
2.2.4	CCC																■																					
2.2.4.1	DGT																	■																				
2.2.4.2	DTL																		■																			
2.2.4.3	DNT																			■																		
2.2.4.4	DVH																				■																	
2.2.4.5	DYT																					■																
2.2.4.6	DGD																						■															
2.2.4.7	DTT																							■														
2.2.4.8	DCH																								■													
2.2.4.9	LDT																									■												
2.2.4.10	RAC																										■											
2.3	TTN																											■										
2.4	NTD																												■									
2.5	SMN																													■								
2.6	PNK																														■							
3	CSD																															■						
3.1	BCS																																■					
3.2	DCS																																	■				
3.3	NCS																																		■			

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

Các ô có ký hiệu ■ là diện tích không thay đổi mục đích sử dụng

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung: HNC=COC+HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

HƯỚNG DẪN XÂY DỰNG BIỂU CHU CHUYỂN ĐẤT ĐAI (BIỂU BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI)

Biểu chu chuyển đất đai là tài liệu làm cơ sở để phân tích, đánh giá biến động đất đai theo các mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Biểu biến động đất đai là tài liệu làm cơ sở để phân tích, đánh giá tình hình sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch trước và đề xuất các giải pháp sử dụng đất hợp lý trong kỳ quy hoạch, kế hoạch tới.

1. Cấu tạo biểu như sau:

Ngoài phần tên Biểu, số và ký hiệu của Biểu, Biểu chu chuyển đất đai, Biểu biến động đất đai được cấu tạo bởi hai phần gồm phần chính và phần tổng hợp:

- Phần chính của biểu: phần thể hiện theo hàng gồm các ô ghi số thứ tự, ô ghi tên chỉ tiêu theo mục đích sử dụng đất và ô ghi mã số của mục đích sử dụng đất; phần thể hiện theo cột gồm ô ghi mã số của mục đích sử dụng đất (thay cho việc ghi tên của mục đích sử dụng đất theo mã số tương ứng) và ô ghi số thứ tự của cột.

Số liệu thể hiện tại các ô theo chiều ngang phản ánh biến động giảm của các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch (diện tích giảm của một mục đích sử dụng đất để chuyển sang sử dụng vào các mục đích khác). Số liệu thể hiện tại các ô theo chiều dọc phản ánh biến động tăng của các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch (diện tích tăng của một mục đích sử dụng đất được sử dụng từ các mục đích sử dụng đất khác). Các ô giao nhau giữa hàng và cột của cùng một chỉ tiêu (ô in đậm) là phần diện tích không thay đổi mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch, kế hoạch.

- Phần tổng hợp của biểu: là 3 cột cuối, gồm cột cộng giảm (Cột 64), cột biến động tăng, giảm (Cột 65), cột diện tích cuối kỳ (Cột 66); và 2 hàng phía dưới cùng của Biểu, gồm hàng cộng tăng (hàng thứ 2 từ dưới lên) và hàng diện tích cuối kỳ (hàng cuối cùng).

2. Cách tính số liệu để lập biểu:

- Chỉ tiêu "Cộng tăng" (hàng thứ 2 từ dưới lên): số liệu trong mỗi ô của hàng này bằng tổng số liệu tại các ô theo cột (không bao gồm số liệu của ô in đậm) của từng mục đích sử dụng đất.

- Chỉ tiêu "Cộng giảm" (Cột 64): số liệu trong mỗi ô của cột này bằng tổng số liệu tại các ô theo hàng (không bao gồm số liệu của ô in đậm) của từng mục đích sử dụng đất.

- Chỉ tiêu "Biến động tăng (+), giảm (-)" (Cột 65): bằng số liệu cộng tăng (hàng thứ 2 từ dưới lên) trừ đi số liệu cộng giảm (Cột 64) theo từng mục đích sử dụng đất. Khi số cộng tăng lớn hơn số cộng giảm thì lấy dấu cộng (+), ngược lại khi số cộng tăng nhỏ hơn số cộng giảm thì lấy dấu trừ (-).

- Chỉ tiêu "Diện tích cuối kỳ, năm....." được tính theo hai cách:

+ Theo cột cuối cùng của Biểu (Cột 66): diện tích cuối kỳ bằng số liệu ghi tại cột "Diện tích đầu kỳ, năm...." (Cột 4) cộng với số liệu biến động trong cột "Biến động tăng (+); giảm (-)" (Cột 65) theo từng mục đích sử dụng đất.

+ Theo hàng cuối cùng: diện tích cuối kỳ bằng phần diện tích không thay đổi mục đích (số liệu tại ô in đậm) cộng với số liệu của cột chỉ tiêu "Cộng tăng" (hàng thứ 2 từ dưới lên) theo từng mục đích sử dụng đất.

3. Cách kiểm tra số liệu sau khi lập Biểu:

- Nếu số liệu về "Diện tích cuối kỳ, năm....." của từng mục đích sử dụng đất ở cột cuối và hàng cuối của Biểu bằng nhau thì việc lập Biểu là chuẩn xác; trường hợp không bằng nhau thì phải kiểm tra lại việc lập Biểu.

- Nếu tổng diện tích cộng tăng bằng tổng diện tích cộng giảm của các mục đích sử dụng đất hoặc tổng số liệu của cột "Biến động tăng (+); giảm (-)" (Cột 65) bằng không (với điều kiện diện tích đất tự nhiên không thay đổi) thì việc lập biểu là chuẩn xác; trường hợp tổng diện tích cộng tăng không bằng tổng diện tích cộng giảm của các mục đích sử dụng đất hoặc tổng số liệu của cột "Biến động tăng (+); giảm (-)" khác không thì phải kiểm tra lại việc lập biểu.

Biểu 05/KH

DIỆN TÍCH ĐẤT CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG TRONG KỲ KẾ HOẠCH CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích	Phân theo ... (**)		
				...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(6)+...	(5)	(6)	( )
1	**Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp**	NNP/PNN				
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN/PNN				
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN/PNN				
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước	LUC/PNN				
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN/PNN				
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP/PNN				
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX/PNN				
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH/PNN				
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD/PNN				
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS/PNN				
1.4	Đất làm muối	LMU/PNN				
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH/PNN				
2	**Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp**					
2.1	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất trồng cây lâu năm	LUC/CLN				
2.2	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất lâm nghiệp	LUC/LNP				
2.3	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất nuôi trồng thuỷ sản	LUC/NTS				
2.4	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RSX/NKR(a)				
2.5	Đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RDD/NKR(a)				
2.6	Đất rừng phòng hộ chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RPH/NKR(a)				
3	**Đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất chuyển sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở**	PN0(a)/PN1(a)				
3.1	Đất trụ sở cơ quan	TS0/PN1(a)				

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích	Phân theo ... (**)		
				...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(6)+...	(5)	(6)	( )
3.2	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh	SN0/PN1[(a)]				
3.3	Đất quốc phòng, an ninh	CQA/PN1[(a)]				
3.4	Đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất	CC0[(a)]/PN1[(a)]				
3.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD/PN1[(a)]				
3.6	Đất sông suối và mặt nước CD	SMN/PN1[(a)]				
4	**Đất phi nông nghiệp không phải đất ở chuyển sang đất ở**	PKT[(a)]/OTC				
4.1	Đất chuyên dùng	CDG/OTC				
4.1.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS/OTC				
4.1.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA/OTC				
4.1.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK/OTC				
4.1.4	Đất có mục đích công cộng	CCC/OTC				
4.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN/OTC				
4.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD/OTC				
4.4	Đất sông suối và mặt nước CD	SMN/OTC				
4.5	Đất phi nông nghiệp khác	PNK/OTC				

Ghi chú:

(*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

(**) - Đối với kế hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của xã thì không sử dụng các cột 5, 6, ...

(a) Là các mã sử dụng đất bổ sung:

NKR=SXN+NTS+LMU+NKH (là đất nông nghiệp không phải rừng);

PN0=TS0+SN0+CQA+GT0+TL0+NT0+VH0+YT0+GD0+TT0+CH0+RAC+TTN+NTD+SMN (là đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất);

PN1=TS1+SN1+GT1+TL1+NT1+VH1+YT1+GD1+TT1+CH1 (là đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở);

CC0=GT0+TL0+NT0+VH0+YT0+GD0+TT0+CH0+RAC (là đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất);

PKT=CDG+TTN+NTD+SMN+PNK (là đất phi nông nghiệp không phải đất ở).

Biểu 06/KH

DIỆN TÍCH ĐẤT CẦN THU HỒI TRONG KỲ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất phải thu hồi	Mã	Diện tích	Phân theo... (**)		
				...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(6)+...	(5)	(6)	( )
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP				
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN				
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN				
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước	LUC				
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN				
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP				
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX				
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH				
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD				
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS				
1.4	**Đất làm muối**	LMU				
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH				
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	NKN				
2.1	**Đất ở**	OTC				
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT				
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT				
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG				
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS				
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA				
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK				
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC				
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN				
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD				
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN				
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK				

Biểu này không sử dụng cho lập kế hoạch sử dụng đất của xã

Ghi chú:

(*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

(**)- Đối với kế hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của xã thì không sử dụng các cột 5, 6, ...

Biểu 07/KH

KẾ HOẠCH THU HỒI ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN CÁC CÔNG TRÌNH, DỰ ÁN CỦA ... (*)

Tên công trình, dự án	Diện tích (ha)	Địa điểm(**)	Năm triển khai	Loại đất cần thu hồi (ha)																										
				Đất nông nghiệp													Đất phi nông nghiệp														
				Tổng cộng	Đất sản xuất nông nghiệp				Đất lâm nghiệp					Đất nuôi trồng thuỷ sản	Đất làm muối	Đất nông nghiệp khác	Tổng cộng	Đất ở			Đất chuyên dùng					Đất tôn giáo, tín ngưỡng	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	Đất sông suối và mặt nước CD	Đất phi nông nghiệp khác
					Tổng	Đất trồng cây hàng năm		Đất trồng cây lâu năm	Tổng	Đất rừng sản xuất	Đất rừng phòng hộ	Đất rừng đặc dụng						Tổng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại đô thị	Tổng	Đất trụ sở cơ quan, công trình SN	Đất quốc phòng, an ninh	Đất SX, kinh doanh PNN	Đất có MĐ công cộng					
						Tổng	Trđó: đất chuyên trồng lúa nước																								
				(NNP)	(SXN)	(CHN)	(LUC)	(CLN)	(LNP)	(RSX)	(RPH)	(RDD)	(NTS)	(LMU)	(NKH)	(PNN)	(OTC)	(ONT)	(ODT)	(CDG)	(CTS)	(CQA)	(CSK)	(CCC)	(TTN)	(NTD)	(SMN)	(PNK)			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)			
Tổng số																														

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

(**) - Đối với kế hoạch sử dụng đất của cả nước thì ghi tên tỉnh

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của tỉnh thì ghi tên huyện
- Đối với kế hoạch sử dụng đất của huyện thì ghi tên xã
- Đối với kế hoạch sử dụng đất của xã thì ghi tên thôn, ấp, bản, làng, buôn, phum, sóc hoặc xứ đồng

Biểu 08/KH

DIỆN TÍCH ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG ĐƯA VÀO SỬ DỤNG TRONG KỲ KẾ HOẠCH CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng	Mã	Diện tích	Phân theo... (**)		
				...	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(6)+...	(5)	(6)	( )
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP				
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN				
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN				
	Trong đó: Đất trồng lúa	LUA				
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN				
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP				
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX				
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH				
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD				
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS				
1.4	**Đất làm muối**	LMU				
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH				
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	NKN				
2.1	**Đất ở**	OTC				
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT				
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT				
2.2	**Đất chuyên dùng**	PCD				
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS				
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA				
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK				
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC				
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN				
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD				
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN				
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK				

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

(**) - Đối với kế hoạch sử dụng đất của cả nước thì phân theo vùng lãnh thổ

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của tỉnh, huyện thì phân theo đơn vị hành chính cấp dưới trực tiếp

- Đối với kế hoạch sử dụng đất của xã thì không sử dụng các cột 5, 6, ...

Biểu 09/KH

DIỆN TÍCH, CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT ĐẦU VÀ CUỐI KỲ KẾ HOẠCH CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Hiện trạng năm...		Kế hoạch đến năm...		Tăng (+), giảm (-) so với hiện trạng	
			Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)=(6)-(4)	(9)=[(8)/(4)]*100
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN							
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP						
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN						
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA						
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC						
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK						
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN						
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC(a)						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN						
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP						
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX						
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN						
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST						
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK						
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH						
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)=(6)-(4)	(9)=[(8)/(4)]*100
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT						
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK						
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD						
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN						
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT						
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK						
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM						
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS						
1.4	**Đất làm muối**	LMU						
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH						
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN						
2.1	**Đất ở**	OTC						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT						
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT						
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK						
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK						
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC						
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS						
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)=(6)-(4)	(9)=[(8)/(4)]*100
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC						
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT						
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL						
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT						
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH						
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT						
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD						
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT						
2.2.4.8	Đất chợ	DCH						
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT						
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC						
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN						
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD						
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN						
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK						
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD						
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS						
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS						
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS						

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung: HNC = COC + HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

Biểu 10/KH

CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TỪNG NĂM KẾ HOẠCH CỦA ... (*)

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích đến năm (ha)				
			Năm...	Năm...	Năm...	Năm...	Năm...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	( )
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP					
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN					
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN					
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA					
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC					
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK					
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN					
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC(a)					
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN					
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP					
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX					
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN					
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST					
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK					
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM					
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH					
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN					
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT					
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK					
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD					
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN					
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT					
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK					
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM					
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS					
1.4	**Đất làm muối**	LMU					
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH					

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	( )
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN					
2.1	**Đất ở**	OTC					
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT					
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT					
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG					
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS					
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA					
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK					
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK					
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC					
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS					
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX					
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC					
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT					
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL					
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT					
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH					
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT					
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD					
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT					
2.2.4.8	Đất chợ	DCH					
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT					
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC					
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN					
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD					
2.5	**Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng**	SMN					
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK					
3	**ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**	CSD					
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS					
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS					
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS					

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung: HNC = COC + HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

Biểu 11/KH

KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT PHÂN THEO TỪNG NĂM CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích đầu kỳ kế hoạch, năm ...	Diện tích cuối kỳ kế hoạch, năm ...	Diện tích tăng (+), giảm (-) trong kỳ kế hoạch	Phân theo từng năm				
						Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN									
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP								
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN								
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN								
1.1.1.1	Đất trồng lúa	LUA								
1.1.1.1.1	*Đất chuyên trồng lúa nước*	LUC								
1.1.1.1.2	*Đất trồng lúa nước còn lại*	LUK								
1.1.1.1.3	*Đất trồng lúa nương*	LUN								
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNC[a]								
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN								
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP								
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX								
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	RSN								
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	RST								
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	RSK								
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	RSM								

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH								
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	RPN								
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	RPT								
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	RPK								
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	RPM								
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD								
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	RDN								
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	RDT								
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	RDK								
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	RDM								
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS								
1.4	**Đất làm muối**	LMU								
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH								
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	PNN								
2.1	**Đất ở**	OTC								
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT								
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT								
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG								
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS								
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA								
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK								
2.2.3.1	Đất khu công nghiệp	SKK								
2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC								
2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS								

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX								
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC								
2.2.4.1	Đất giao thông	DGT								
2.2.4.2	Đất thuỷ lợi	DTL								
2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	DNT								
2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa	DVH								
2.2.4.5	Đất cơ sở y tế	DYT								
2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD								
2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT								
2.2.4.8	Đất chợ	DCH								
2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng	LDT								
2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	RAC								
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN								
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD								
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN								
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK								
3	**Đất chưa sử dụng**	CSD								
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**	BCS								
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**	DCS								
3.3	**Núi đá không có rừng cây**	NCS								

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

(a) Là mã sử dụng đất bổ sung: HNC = COC + HNK (là đất trồng cây hàng năm còn lại)

Biểu 12/KH

KẾ HOẠCH CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT PHÂN THEO TỪNG NĂM CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích chuyển mục đích sử dụng trong kỳ kế hoạch	Phân theo từng năm				
				Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	**Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp**	NNP/PNN						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	SXN/PNN						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN/PNN						
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước	LUC/PNN						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN/PNN						
1.2	Đất lâm nghiệp	LNP/PNN						
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX/PNN						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH/PNN						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD/PNN						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản	NTS/PNN						
1.4	Đất làm muối	LMU/PNN						
1.5	Đất nông nghiệp khác	NKH/PNN						
2	**Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp**							
2.1	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất trồng cây lâu năm	LUC/CLN						
2.2	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất lâm nghiệp	LUC/LNP						
2.3	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất nuôi trồng thuỷ sản	LUC/NTS						
2.4	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RSX/NKR(a)						
2.5	Đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RDD/NKR(a)						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
2.6	Đất rừng phòng hộ chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng	RPH/NKR[a]						
3	**Đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất chuyển sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở**	PN0[a]/PN1[a]						
3.1	Đất trụ sở cơ quan	TS0/PN1[a]						
3.2	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh	SN0/PN1[a]						
3.3	Đất quốc phòng, an ninh	CQA/PN1[a]						
3.4	Đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất	CC0[a]/PN1[a]						
3.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD/PN1[a]						
3.6	Đất sông suối và mặt nước CD	SMN/PN1[a]						
4	**Đất phi nông nghiệp không phải đất ở chuyển sang đất ở**	PKT[a]/OTC						
4.1	Đất chuyên dùng	CDG/OTC						
4.1.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS/OTC						
4.1.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA/OTC						
4.1.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK/OTC						
4.1.4	Đất có mục đích công cộng	CCC/OTC						
4.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN/OTC						
4.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD/OTC						
4.4	Đất sông suối và mặt nước CD	SMN/OTC						
4.5	Đất phi nông nghiệp khác	PNK/OTC						

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

[a] Là các mã sử dụng đất bổ sung:

NKR=SXN+NTS+LMU+NKH (là đất nông nghiệp không phải rừng);

PN0=TS0+SN0+CQA+GT0+TL0+NT0+VH0+YT0+GD0+TT0+CH0+RAC+TTN+NTD+SMN (là đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất);

PN1=TS1+SN1+GT1+TL1+NT1+VH1+YT1+GD1+TT1+CH1 (là đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở);

CC0=GT0+TL0+NT0+VH0+YT0+GD0+TT0+CH0+RAC (là đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất);

PKT=CDG+TTN+NTD+SMN+PNK (là đất phi nông nghiệp không phải đất ở).

Biểu 13/KH

KẾ HOẠCH THU HỒI ĐẤT PHÂN THEO TỪNG NĂM CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất phải thu hồi	Mã	Diện tích cần thu hồi trong kỳ kế hoạch	Phân theo từng năm				
				Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**	NNP						
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN						
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước	LUC						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN						
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP						
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD						
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS						
1.4	**Đất làm muối**	LMU						
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH						
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**	NKN						
2.1	**Đất ở**	OTC						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT						
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT						
2.2	**Đất chuyên dùng**	CDG						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC						
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN						
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD						
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN						
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK						

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

Biểu 14/KH

KẾ HOẠCH ĐƯA ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG VÀO SỬ DỤNG PHÂN THEO TỪNG NĂM CỦA ... (*)

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng	Mã	Diện tích đất CSD đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch	Phân theo từng năm				
				Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	**Đất nông nghiệp**	NNP						
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	SXN						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	CHN						
	Trong đó: Đất trồng lúa	LUA						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	CLN						
1.2	**Đất lâm nghiệp**	LNP						
1.2.1	Đất rừng sản xuất	RSX						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	RPH						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	RDD						
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**	NTS						
1.4	**Đất làm muối**	LMU						
1.5	**Đất nông nghiệp khác**	NKH						
2	**Đất phi nông nghiệp**	NKN						
2.1	**Đất ở**	OTC						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	ONT						
2.1.2	Đất ở tại đô thị	ODT						
2.2	**Đất chuyên dùng**	PCD						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh	CQA						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng	CCC						
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**	TTN						
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**	NTD						
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**	SMN						
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**	PNK						

Ghi chú: (*) Ghi tên của cấp lập kế hoạch

Mẫu 02b/BCKH

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

BÁO CÁO THUYẾT MINH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT (*) TỪ NĂM ... ĐẾN NĂM ... CỦA ...

Ngày ... tháng ... năm ...
CƠ QUAN LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
(Ký tên, đóng dấu)

Ngày ... tháng ... năm ...
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
(Ký tên, đóng dấu)

..., tháng ... năm ...

(*) Kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã thì thêm từ "chi tiết"

ĐẶT VẤN ĐỀ

Phần I
KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, TÀI NGUYÊN VÀ CẢNH QUAN MÔI TRƯỜNG

1. Điều kiện tự nhiên (vị trí địa lý; địa hình, địa mạo; khí hậu; thuỷ văn).

2. Các nguồn tài nguyên (tài nguyên đất và các nguồn tài nguyên thiên nhiên khác).

3. Thực trạng môi trường.

II. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI

1. Thực trạng phát triển kinh tế (tốc độ tăng trưởng kinh tế; chuyển dịch cơ cấu kinh tế; thực trạng phát triển của các ngành kinh tế).

2. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập.

3. Thực trạng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật (hệ thống giao thông; thủy lợi; cấp điện, cấp thoát nước; các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác).

III. CÁC CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI TRONG KỲ KẾ HOẠCH

Khái quát về các chỉ tiêu kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội có liên quan đến việc lập kế hoạch sử dụng đất.

Phần II
TÌNH HÌNH QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

I. TÌNH HÌNH QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Tình hình thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai (theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 6 Luật Đất đai);

II. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ TRƯỚC

1. Phân tích, đánh giá về hiện trạng sử dụng đất; biến động sử dụng đất trong kỳ kế hoạch trước.

2. Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất kỳ trước (về số lượng, chất lượng).

3. Đánh giá tiến độ thực hiện kế hoạch sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch thu hồi đất, việc xử lý quy hoạch "treo".

4. Đánh giá nguyên nhân tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Phần III
KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM...

1. Phân bổ diện tích các loại đất cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh trong kỳ kế hoạch.

2. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Kế hoạch thu hồi đất.

4. Kế hoạch đưa diện tích đất chưa sử dụng vào sử dụng.

5. Danh mục, diện tích các công trình, dự án có sử dụng đất trong kỳ kế hoạch.

6. Dự kiến thu, chi ngân sách liên quan đến đất đai trong kỳ kế hoạch sử dụng đất.

7. Các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

PHỤ LỤC

Mẫu 03b/TTr-UB

UỶ BAN NHÂN DÂN ...(*)

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

Số:...../TTr-UB

..., ngày ... tháng ... năm ...

TỜ TRÌNH
Về việc đề nghị xét duyệt kế hoạch sử dụng đất 5 năm, từ năm ... đến năm ... của ... (*)

Kính gửi: .....(**)

Uỷ ban nhân dân ...(*) trình ...(**) xét duyệt kế hoạch sử dụng đất 5 năm, từ năm ... đến năm ... của ...(*)với những nội dung chủ yếu sau đây:

1. Hồ sơ trình xét duyệt kèm theo Tờ trình gồm:

1.1. Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất;

1.2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

1.3. Nghị quyết của Hội đồng nhân dân ...(*) Khoá ..., Kỳ họp thứ ... ngày ...tháng ... năm ... về việc thông qua kế hoạch sử dụng đất 5 năm, từ năm ... đến năm ... của ...(*)

2. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ trước

...

3. Nội dung kế hoạch sử dụng đất

3.1. Phân bổ diện tích các loại đất trong kỳ kế hoạch

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất	DT năm hiện trạng	Diện tích đến năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm						
1.1.1.1	Đất trồng lúa						
	Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước						
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.2.1	Đất rừng sản xuất						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1.2.3	Đất rừng đặc dụng						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.1.1	Đất ở nông thôn						
2.1.2	Đất ở đô thị						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.2.1	Đất cơ quan, sự nghiệp						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh						
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*						
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*						
2.2.3.3	*Đất hoạt động khoáng sản*						
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*						
2.2.4	Đất công cộng						
2.2.4.1	*Đất giao thông*						
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*						
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*						
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hoá*						
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*						
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục, đào tạo*						
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*						
2.2.4.8	*Đất chợ*						
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*						
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất sông, suối và mặt nước CD						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						
3	**Đất chưa sử dụng**						
3.1	Đất bằng chưa sử dụng						
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng						
3.3	Núi đá không có rừng cây						

3.2. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT chuyển MĐSD trong kỳ	Chia ra các năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	**Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm						
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.2.1	Đất rừng sản xuất						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						
2	**Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp**						
2.1	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất trồng cây lâu năm						
2.2	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất lâm nghiệp						
2.3	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất nuôi trồng thuỷ sản						
2.4	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng						
2.5	Đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng						
2.6	Đất rừng phòng hộ chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng						
3	**Đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất chuyển sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở**						
3.1	Đất trụ sở cơ quan						
3.2	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
3.3	Đất quốc phòng, an ninh						
3.4	Đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất						
3.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
3.6	Đất sông suối và mặt nước CD						
4	**Đất phi nông nghiệp không phải đất ở chuyển sang đất ở**						
4.1	Đất chuyên dùng						
4.1.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
4.1.2	Đất quốc phòng, an ninh						
4.1.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
4.1.4	Đất có mục đích công cộng						
4.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
4.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
4.4	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng						
4.5	Đất phi nông nghiệp khác						

3.3. Kế hoạch thu hồi đất

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT thu hồi trong kỳ	Chia ra các năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm						
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.2.1	Đất rừng sản xuất						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn						
2.1.2	Đất ở tại đô thị						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng						
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**						
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**						
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**						
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**						
	Cộng						

3.4. Kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng	DT đưa vào SD trong kỳ	Chia ra các năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất có mặt nước chuyên dùng						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						
	Cộng						

4. Các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất

...

Uỷ ban nhân dân ...(*) kính trình Uỷ ban nhân dân ... (**) xét duyệt./.

Nơi nhận - Như trên; - ... - ...	**TM. Uỷ ban nhân dân** **Chủ tịch**

(*) Cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập kế hoạch sử dụng đất.

(**) Cơ quan có thẩm quyền xét duyệt kế hoạch sử dụng đất.

Mẫu 04b/QĐ-UB

UỶ BAN NHÂN DÂN ...(*)

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

Số:...../QĐ-UB

..., ngày... tháng ... năm...

QUYẾT ĐỊNH

Về việc xét duyệt kế hoạch sử dụng đất... (**) 5 năm, từ năm ... đến năm ... của ...

UỶ BAN NHÂN DÂN ... (*)

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Uỷ ban nhân dân .....(***) tại Tờ trình số..../TTr-UB ngày ... tháng ... năm ... ;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất 5 năm, từ năm..... đến năm..... của ... (***) với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

1. Diện tích các loại đất phân bổ trong kỳ kế hoạch:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Loại đất	DT năm hiện trạng	Diện tích đến năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN						
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm						
1.1.1.1	Đất trồng lúa						
	Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước						
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.2.1	Đất rừng sản xuất						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1.2.3	Đất rừng đặc dụng						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.1.1	Đất ở nông thôn						
2.1.2	Đất ở đô thị						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.2.1	Đất cơ quan, sự nghiệp						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh						
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*						
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*						
2.2.3.3	*Đất hoạt động khoáng sản*						
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*						
2.2.4	Đất công cộng						
2.2.4.1	*Đất giao thông*						
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*						
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*						
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hoá*						
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*						
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục*						
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*						
2.2.4.8	*Đất chợ*						
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*						
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*						
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**						
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**						
2.5	**Đất sông và mặt nước CD**						
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**						
3	**Đất chưa sử dụng**						
3.1	**Đất bằng chưa sử dụng**						
3.2	**Đất đồi núi chưa sử dụng**						
3.3	**Núi đá không có rừng cây**						

2. Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT chuyển MĐSD trong kỳ	Chia ra các năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	**Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm						
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.2.1	Đất rừng sản xuất						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						
2	**Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp**						
2.1	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất trồng cây lâu năm						
2.2	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất lâm nghiệp						
2.3	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất nuôi trồng thuỷ sản						
2.4	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng						
2.5	Đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng						
2.6	Đất rừng phòng hộ chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng						
3	**Đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất chuyển sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất không phải đất ở**						
3.1	Đất trụ sở cơ quan						
3.2	Đất công trình sự nghiệp không kinh doanh						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
3.3	Đất quốc phòng, an ninh						
3.4	Đất có mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất						
3.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
3.6	Đất sông suối và mặt nước CD						
4	**Đất phi nông nghiệp không phải đất ở chuyển sang đất ở**						
4.1	Đất chuyên dùng						
4.1.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
4.1.2	Đất quốc phòng, an ninh						
4.1.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
4.1.4	Đất có mục đích công cộng						
4.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
4.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
4.4	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng						
4.5	Đất phi nông nghiệp khác						

3. Diện tích đất phải thu hồi:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT thu hồi trong kỳ	Chia ra các năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**						
1.1	**Đất sản xuất nông nghiệp**						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm						
	Trong đó: đất chuyên trồng lúa nước						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.2	**Đất lâm nghiệp**						
1.2.1	Đất rừng sản xuất						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng						
1.3	**Đất nuôi trồng thuỷ sản**						
1.4	**Đất làm muối**						
1.5	**Đất nông nghiệp khác**						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
2	**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**						
2.1	**Đất ở**						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn						
2.1.2	Đất ở tại đô thị						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng						
2.3	**Đất tôn giáo, tín ngưỡng**						
2.4	**Đất nghĩa trang, nghĩa địa**						
2.5	**Đất sông suối và mặt nước CD**						
2.6	**Đất phi nông nghiệp khác**						
	Cộng						

4. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Mục đích sử dụng	DT đưa vào SD trong kỳ	Chia ra các năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.3	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất có mặt nước chuyên dùng						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						
	Cộng						

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Uỷ ban nhân dân..... (***) có trách nhiệm:

1. Công bố công khai kế hoạch sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai;

2. Thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo đúng kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt;

3. Tổ chức kiểm tra thường xuyên việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Điều 3. Chánh văn phòng Uỷ ban nhân dân ...(*), Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường, Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và Chủ tịch Uỷ ban nhân dân ...(***) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- ...
- ...

TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch

(*) Cấp có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

(**) Kế hoạch sử dụng đất chi tiết của xã thì thêm từ "chi tiết".

(***) Cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Mẫu 01/BCTHKH-UB

UỶ BAN NHÂN DÂN ...(*)	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: .../BC-UB	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

..., ngày.. tháng ... năm ...

BÁO CÁO
VỀ VIỆC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT HÀNG NĂM CỦA ... (*)

Kính gửi: ..... (**)

Uỷ ban nhân dân ... (*) báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm tính đến ngày 31 tháng 12 năm ... như sau:

1. Nêu tóm tắt về đặc điểm tình hình quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương (thuận lợi, khó khăn; tình hình lập, điều chỉnh,quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới (nếu có)).

2. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất (theo các chỉ tiêu kế hoạch đã được xét duyệt):

2.1. Kết quả thực hiện chỉ tiêu phân bổ diện tích các loại đất.

2.2. Kết quả thực hiện kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất.

2.3. Kết quả thực hiện kế hoạch thu hồi đất.

2.4. Kết quả thực hiện kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

2.5. Kết quả thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các công trình, dự án (có danh mục công trình, dự án kèm theo).

(Báo cáo phải xác định rõ các chỉ tiêu sử dụng đất và các công trình, dự án từ năm trước chuyển sang; các chỉ tiêu sử dụng đất và công trình, dự án chuyển sang năm sau hoặc công bố hủy bỏ).

3. Nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Đề xuất, kiến nghị.

Nơi nhận: - Như trên; - ... - ...	**TM. Uỷ ban nhân dân** **Chủ tịch**

(*) Cơ quan lập báo cáo.

(**) Cơ quan nhận báo cáo.

HỆ THỐNG BIỂU, MẪU LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA KHU KINH TẾ, CỦA KHU CÔNG NGHỆ CAO

(Kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất)

DANH MỤC BIỂU, MẪU

STT	Ký hiệu biểu	Tên biểu
1	Biểu 01/HT-QHK	Hiện trạng sử dụng đất năm ...
2	Biểu 02/HT-QHK	Kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước
3	Biểu 03/HT-QHK	Kết quả thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng
4	Biểu 01/QHK	Quy hoạch các khu chức năng
5	Biểu 02/QHK	Quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng
6	Biểu 03/QHK	Phân kỳ quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất
	Ký hiệu mẫu	**Tên mẫu**
1	Mẫu 02c/BCQHK	Mẫu báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế, của khu công nghệ cao
2	Mẫu 03c/TTr-BQL	Mẫu tờ trình xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế, của khu công nghệ cao
3	Mẫu 04C/QĐ-UB	Mẫu quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của khu kinh tế, của khu công nghệ cao

Biểu 01/HT-QHK

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT NĂM ... CỦA KHU KINH TẾ ...

Thứ tự	Chỉ tiêu	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo đơn vị hành chính cấp xã (*) (ha)		
				...	...	...
(1)	(2)	(3)=(5)+(6)+...	(4)	(5)	(6)	( )
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT					
1	**Diện tích đã xây dựng các khu chức năng**					
2	**Diện tích các loại đất sẽ quy hoạch mở rộng khu chức năng trong kỳ**					
2.1	**Đất nông nghiệp**					
2.1.1	Đất trồng cây hàng năm					
2.1.2	Đất trồng cây lâu năm					
2.1.3	Đất rừng sản xuất					
2.1.4	Đất rừng phòng hộ					
2.1.5	Đất rừng đặc dụng					
2.1.6	Đất nuôi trồng thuỷ sản					
2.1.7	Đất làm muối					
2.1.8	Đất nông nghiệp khác					
2.2	**Đất phi nông nghiệp**					
2.2.1	Đất ở					
2.2.1.1	Đất ở tại nông thôn					
2.2.1.2	Đất ở tại đô thị					
2.2.2	Đất chuyên dùng					
2.2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp					
2.2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh					
2.2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp					
2.2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*					
2.2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*					
2.2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*					
2.2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*					
2.2.2.4	Đất có mục đích công cộng					
2.2.2.4.1	*Đất giao thông*					

(1)	(2)	(3)=(5)+(6)+...	(4)	(5)	(6)	( )
2.2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*					
2.2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*					
2.2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*					
2.2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*					
2.2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*					
2.2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*					
2.2.2.4.8	*Đất chợ*					
2.2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*					
2.2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*					
2.2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng					
2.2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa					
2.2.5	Đất sông suối và mặt nước CD					
2.2.6	Đất phi nông nghiệp khác					
2.3	**Đất chưa sử dụng**					
2.3.1	Đất bằng chưa sử dụng					
2.3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng					
2.3.3	Núi đá không có rừng cây					
2.4	**Đất có mặt nước ven biển**					
2.4.1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản					
2.4.2	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn					
2.4.3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác					

Ghi chú: (*) Nếu khu kinh tế được xây dựng trên địa bàn từ 2 huyện trở lên phải ghi rõ xã - huyện.

Biểu 02/HT-QHK

KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ TRƯỚC CỦA KHU KINH TẾ ...

Thứ tự	Các khu chức năng	QHSD đất được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=[(4)/(3)]x100
	Tổng diện tích đất			
1	Khu chức năng 1			
2	Khu chức năng 2			
	...			

Biểu này sử dụng cho lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ tiếp theo của khu kinh tế.

Biểu 03/HT-QHK

KẾT QUẢ THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THU HỒI ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CÁC KHU CHỨC NĂNG CỦA KHU KINH TẾ ...

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Diện tích quy hoạch chuyển sang XD các khu chức năng	Diện tích đã thực hiện	Diện tích chưa thực hiện
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT			
1	**Đất nông nghiệp**			
1.1	Đất trồng cây hàng năm			
1.2	Đất trồng cây lâu năm			
1.3	Đất rừng sản xuất			
1.4	Đất rừng phòng hộ			
1.5	Đất rừng đặc dụng			
1.6	Đất nuôi trồng thuỷ sản			
1.7	Đất làm muối			
1.8	Đất nông nghiệp khác			
2	**Đất phi nông nghiệp**			
2.1	Đất ở			
2.1.1	Đất ở tại nông thôn			
2.1.2	Đất ở tại đô thị			
2.2	Đất chuyên dùng			
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp			
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh			
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp			
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*			
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*			
2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*			
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*			
2.2.4	Đất có mục đích công cộng			
2.2.4.1	*Đất giao thông*			
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*			

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*			
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*			
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*			
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*			
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*			
2.2.4.8	*Đất chợ*			
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*			
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*			
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng			
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa			
2.5	Đất sông suối và mặt nước CD			
2.6	Đất phi nông nghiệp khác			
3	**Đất chưa sử dụng**			
3.1	Đất bằng chưa sử dụng			
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng			
3.3	Núi đá không có rừng cây			

Biểu này sử dụng cho lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ tiếp theo của khu kinh tế

Ghi chú: Diện tích đất thu hồi không tính diện tích đất chưa sử dụng

Biểu 01/QHK

QUY HOẠCH CÁC KHU CHỨC NĂNG CỦA KHU KINH TẾ ...

Thứ tự	Các khu chức năng	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo các kỳ kế hoạch (ha)	
				Kỳ đầu	Kỳ cuối
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	Tổng diện tích đất				
1	Khu chức năng 1				
2	Khu chức năng 2				
	...				

Biểu 02/QHK

QUY HOẠCH CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THU HỒI ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CÁC KHU CHỨC NĂNG CỦA KHU KINH TẾ ...

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Tổng diện tích	Chuyển sang xây dựng các khu chức năng			
			Khu chức năng 1	Khu chức năng 2	...	...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	( )
1	**Đất nông nghiệp**					
1.1	Đất trồng cây hàng năm					
1.2	Đất trồng cây lâu năm					
1.3	Đất rừng sản xuất					
1.4	Đất rừng phòng hộ					
1.5	Đất rừng đặc dụng					
1.6	Đất nuôi trồng thuỷ sản					
1.7	Đất làm muối					
1.8	Đất nông nghiệp khác					
2	**Đất phi nông nghiệp**					
2.1	Đất ở					
2.1.1	Đất ở tại nông thôn					
2.1.2	Đất ở tại đô thị					
2.2	Đất chuyên dùng					
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp					
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh					
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp					
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*					
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*					
2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*					
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*					
2.2.4	Đất có mục đích công cộng					
2.2.4.1	*Đất giao thông*					
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*					

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	( )
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*					
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*					
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*					
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*					
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*					
2.2.4.8	*Đất chợ*					
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*					
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*					
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng					
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa					
2.5	Đất sông suối và mặt nước CD					
2.6	Đất phi nông nghiệp khác					
3	**Đất chưa sử dụng**					
3.1	Đất bằng chưa sử dụng					
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng					
3.3	Núi đá không có rừng cây					
	Cộng					

Ghi chú: Diện tích đất thu hồi không tính diện tích đất chưa sử dụng

Biểu 03/QHK

PHÂN KỲ QUY HOẠCH CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THU HỒI ĐẤT CỦA KHU KINH TẾ ...

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Diện tích quy hoạch chuyển mục đích và thu hồi	Phân theo các kỳ kế hoạch	
			Kỳ đầu	Kỳ cuối
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT			
1	**Đất nông nghiệp**			
1.1	Đất trồng cây hàng năm			
1.2	Đất trồng cây lâu năm			
1.3	Đất rừng sản xuất			
1.4	Đất rừng phòng hộ			
1.5	Đất rừng đặc dụng			
1.6	Đất nuôi trồng thuỷ sản			
1.7	Đất làm muối			
1.8	Đất nông nghiệp khác			
2	**Đất phi nông nghiệp**			
2.1	Đất ở			
2.1.1	Đất ở tại nông thôn			
2.1.2	Đất ở tại đô thị			
2.2	Đất chuyên dùng			
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp			
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh			
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp			
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*			
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*			
2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*			
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*			
2.2.4	Đất có mục đích công cộng			
2.2.4.1	*Đất giao thông*			
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*			

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*			
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*			
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*			
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*			
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*			
2.2.4.8	*Đất chợ*			
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*			
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*			
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng			
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa			
2.5	Đất sông suối và mặt nước CD			
2.6	Đất phi nông nghiệp khác			
3	**Đất chưa sử dụng**			
3.1	Đất bằng chưa sử dụng			
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng			
3.3	Núi đá không có rừng cây			

Ghi chú: Diện tích đất thu hồi không tính diện tích đất chưa sử dụng

Mẫu 02c/BCQHK

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

BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT ĐẾN NĂM ... VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT ĐẾN NĂM... CỦA...

Ngày ... tháng ... năm ...
CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
(Ký tên, đóng dấu)

Ngày ... tháng ... năm ...
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
(Ký tên, đóng dấu)

..., tháng ... năm ...

ĐẶT VẤN ĐỀ

Phần I
KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, CẢNH QUAN MÔI TRƯỜNG

1. Điều kiện tự nhiên (vị trí địa lý; địa hình, địa mạo; khí hậu; thuỷ văn).

2. Thực trạng môi trường.

II. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI

1. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội của khu kinh tế (khu công nghệ cao) có liên quan đến việc sử dụng đất.

2. Thực trạng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật (hệ thống giao thông; thủy lợi; cấp điện, cấp thoát nước; các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác).

III. KHÁI QUÁT VỀ MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN CỦA KHU KINH TẾ

Phần II
TÌNH HÌNH SỬ DỤNG ĐẤT

I. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

1. Phân tích hiện trạng sử dụng các loại đất.

2. Đánh giá sự phù hợp của quỹ đất để xây dựng các khu chức năng của khu kinh tế (khu công nghệ cao).

II. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ TRƯỚC

1. Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất (về số lượng, chất lượng).

2. Đánh giá nguyên nhân tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

Phần III
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT

I. XÂY DỰNG CÁC PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT

1. Phân bổ diện tích đất để xây dựng các khu chức năng.

2. Xác định diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi để xây các khu chức năng.

II. LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT

Luận chứng lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý theo các chỉ tiêu:

1. Hiệu quả về kinh tế.

2. Hiệu quả về xã hội.

3. Hiệu quả về môi trường.

III. PHÂN KỲ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT

1. Mục tiêu phát triển khu kinh tế (khu công nghệ cao) trong mỗi kỳ kế hoạch 5 năm của phương án quy hoạch.

2. Diện tích các khu chức năng, diện tích đất phải chuyển mục đích, diện tích đất phải thu hồi để xây dựng các khu chức năng theo từng kỳ kế hoạch của phương án quy hoạch.

IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ ĐẦU

1. Phân bổ diện tích đất để xây dựng các khu chức năng của khu kinh tế (khu công nghệ cao) trong kỳ kế hoạch.

2. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất, kế hoạch thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng trong khu kinh tế (khu công nghệ cao).

3. Dự kiến thu ngân sách từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các khoản chi cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

V. CÁC BIỆN PHÁP, GIẢI PHÁP THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ ĐẦU

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

.....

.....

.....

PHỤ LỤC

Mẫu 03c/TTr-BQL

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ (KHU CÔNG NGHỆ CAO) ...	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:...../TTr-...	..., *ngày... tháng ... năm...*

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm ...
và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của Khu kinh tế (Khu công nghệ cao) ...

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh (thành phố) ...

Ban Quản lý Khu kinh tế (Khu công nghệ cao) ... trình Uỷ ban nhân dân tỉnh (thành phố) ... xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm ... và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của Khu kinh tế (Khu công nghệ cao) ... với nội dung chủ yếu sau đây:

1. Hồ sơ trình xét duyệt kèm theo Tờ trình gồm:

1.1. Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

1.2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

1.3. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

2. Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước

...

3. Nội dung phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm ...:

3.1. Diện tích đất các khu chức năng của Khu kinh tế (Khu công nghệ cao) ...:

Thứ tự	Các khu chức năng	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo các kỳ kế hoạch (ha)	
				Kỳ đầu	Kỳ cuối
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	Tổng diện tích đất				
1	Khu chức năng 1				
2	Khu chức năng 2				
	...				

3.2. Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng và thu hồi để xây dựng các khu chức năng:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT chuyển MĐSD và thu hồi trong kỳ QH	Phân theo các kỳ kế hoạch	
			Kỳ đầu	Kỳ cuối
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	**Đất nông nghiệp**			
1.1	Đất trồng cây hàng năm			
1.2	Đất trồng cây lâu năm			
1.3	Đất rừng sản xuất			
1.4	Đất rừng phòng hộ			
1.5	Đất rừng đặc dụng			
1.6	Đất nuôi trồng thuỷ sản			
1.7	Đất làm muối			
1.8	Đất nông nghiệp khác			
2	**Đất phi nông nghiệp**			
2.1	Đất ở			
2.1.1	Đất ở tại nông thôn			
2.1.2	Đất ở tại đô thị			
2.2	Đất chuyên dùng			
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp			
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh			
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp			
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*			
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*			
2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*			
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*			
2.2.4	Đất có mục đích công cộng			
2.2.4.1	*Đất giao thông*			
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*			
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*			
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*			
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*			
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*			
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*			

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.2.4.8	*Đất chợ*			
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*			
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*			
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng			
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa			
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng			
2.6	Đất phi nông nghiệp khác			
3	**Đất chưa sử dụng**			
3.1	Đất bằng chưa sử dụng			
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng			
3.3	Núi đá không có rừng cây			
	Cộng			

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu

4.1. Kế hoạch sử dụng đất để xây dựng các khu chức năng

Thứ tự	Các khu chức năng	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo từng năm (ha)				
				Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Tổng diện tích đất							
1	Khu chức năng 1							
2	Khu chức năng 2							
	...							

4.2. Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng và thu hồi để xây dựng các khu chức năng:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT chuyển MĐSD và thu hồi trong kỳ kế hoạch	Phân theo từng năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất trồng cây hàng năm						
1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.3	Đất rừng sản xuất						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1.4	Đất rừng phòng hộ						
1.5	Đất rừng đặc dụng						
1.6	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.7	Đất làm muối						
1.8	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn						
2.1.2	Đất ở tại đô thị						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*						
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*						
2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*						
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*						
2.2.4	*Đất có mục đích công cộng*						
2.2.4.1	*Đất giao thông*						
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*						
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*						
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*						
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*						
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*						
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*						
2.2.4.8	*Đất chợ*						
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*						
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
3	**Đất chưa sử dụng**						
3.1	Đất bằng chưa sử dụng						
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng						
3.3	Núi đá không có rừng cây						
	Cộng						

5. Các biện pháp, giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu:

...

Ban Quản lý khu kinh tế (khu công nghệ cao)... kính trình Uỷ ban nhân dân tỉnh (thành phố) ... xét duyệt./.

Nơi nhận
- Như trên;
- ...

Ban Quản lý khu kinh tế
(Khu công nghệ cao)
Trưởng ban

Mẫu 04c/QĐ-UB

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH (THÀNH PHỐ) ...	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:...../QĐ-UB	*..., ngày.....tháng ... năm.....*

QUYẾT ĐỊNH CỦA UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH (THÀNH PHỐ) ...

Về việc xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm ...
và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của Khu kinh tế (Khu công nghệ cao) ...

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH (THÀNH PHỐ) ...

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế (Khu công nghệ cao)... tại Tờ trình số.../TTr-BQL ngày ... tháng ... năm ...;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm ... của Khu kinh tế (Khu công nghệ cao) ... với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm ...

a) Diện tích đất các khu chức năng của Khu kinh tế (Khu công nghệ cao)...:

Thứ tự	Các khu chức năng	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo các kỳ kế hoạch (ha)	
				Kỳ đầu	Kỳ cuối
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	Tổng diện tích đất				
1	Khu chức năng 1				
2	Khu chức năng 2				
	...				

b) Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng và thu hồi để xây dựng các khu chức năng:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT chuyển MĐSD và thu hồi trong kỳ QH	Phân theo các kỳ kế hoạch	
			Kỳ đầu	Kỳ cuối
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	**Đất nông nghiệp**			
1.1	Đất trồng cây hàng năm			
1.2	Đất trồng cây lâu năm			
1.3	Đất rừng sản xuất			
1.4	Đất rừng phòng hộ			
1.5	Đất rừng đặc dụng			
1.6	Đất nuôi trồng thuỷ sản			
1.7	Đất làm muối			
1.8	Đất nông nghiệp khác			
2	**Đất phi nông nghiệp**			
2.1	Đất ở			
2.1.1	Đất ở tại nông thôn			
2.1.2	Đất ở tại đô thị			
2.2	Đất chuyên dùng			
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp			
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh			
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp			
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*			
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*			
2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*			
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*			
2.2.4	Đất có mục đích công cộng			
2.2.4.1	*Đất giao thông*			
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*			
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*			
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*			
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*			
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*			

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*			
2.2.4.8	*Đất chợ*			
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*			
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*			
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng			
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa			
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng			
2.6	Đất phi nông nghiệp khác			
3	**Đất chưa sử dụng**			
3.1	Đất bằng chưa sử dụng			
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng			
3.3	Núi đá không có rừng cây			
	Cộng			

2. Vị trí, diện tích các khu vực đất phải chuyển mục đích sử dụng, các khu vực đất phải thu hồi được xác định theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm ... tỷ lệ ..., báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm ... và kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của Khu kinh tế (Khu công nghệ cao)...

Điều 2. Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu của Khu kinh tế (Khu công nghệ cao) ... với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

1. Kế hoạch sử dụng đất để xây dựng các khu chức năng:

Thứ tự	Các khu chức năng	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo từng năm (ha)				
				Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Tổng diện tích đất							
1	Khu chức năng 1							
2	Khu chức năng 2							
	...							

2. Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng và thu hồi để xây dựng các khu chức năng:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT chuyển MĐSD và thu hồi trong kỳ kế hoạch	Phân theo từng năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất trồng cây hàng năm						
1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.3	Đất rừng sản xuất						
1.4	Đất rừng phòng hộ						
1.5	Đất rừng đặc dụng						
1.6	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.7	Đất làm muối						
1.8	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn						
2.1.2	Đất ở tại đô thị						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*						
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*						
2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*						
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng						
2.2.4.1	*Đất giao thông*						
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*						
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*						
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*						
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*						
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*						
2.2.4.8	*Đất chợ*						
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*						
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						
3	**Đất chưa sử dụng**						
3.1	Đất bằng chưa sử dụng						
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng						
3.3	Núi đá không có rừng cây						
	Cộng						

Điều 3. Căn cứ vào Điều 1, Điều 2 của Quyết định này, Ban Quản lý Khu kinh tế (Khu công nghệ cao)... có trách nhiệm:

1. Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết theo đúng quy định của pháp luật về đất đai;

2. Thực hiện giao lại đất, cho thuê đất trong Khu kinh tế (Khu công nghệ cao)... theo đúng quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được duyệt;

3. Tổ chức kiểm tra thường xuyên việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

Điều 4. Chánh văn phòng Uỷ ban nhân dân tỉnh (thành phố), Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế (Khu công nghệ cao)... chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận
- Như Điều 4;
- ...
- ...

TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch

HỆ THỐNG BIỂU, MẪU LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT CỦA KHU KINH TẾ, CỦA KHU CÔNG NGHỆ CAO

(Kèm theo Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất)

DANH MỤC BIỂU, MẪU

STT	Ký hiệu biểu	Tên biểu
1	Biểu 01/HT-KHK	Hiện trạng sử dụng đất năm ...
2	Biểu 02/HT-KHK	Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước
3	Biểu 03/HT-KHK	Kết quả thực hiện kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng
4	Biểu 01/KHK	Kế hoạch sử dụng đất để xây dựng các khu chức năng
5	Biểu 02/KHK	Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng
6	Biểu 03/KHK	Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất phân theo từng năm
	Ký hiệu mẫu	**Tên mẫu**
1	Mẫu 02d/BCKHK	Mẫu báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của khu kinh tế, của khu công nghệ cao
2	Mẫu 03d/TTr-BQL	Mẫu tờ trình xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của khu kinh tế, của khu công nghệ cao
3	Mẫu 04d/QĐ-UB	Mẫu quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối của khu kinh tế, của khu công nghệ cao
4	Mẫu 02/BCTHKH-BQLK	Mẫu báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu kinh tế, của khu công nghệ cao

Biểu 01/HT-KHK

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT NĂM ... CỦA KHU KINH TẾ ...

Thứ tự	Chỉ tiêu	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo đơn vị hành chính cấp xã (*) (ha)		
				...	...	...
(1)	(2)	(3)=(5)+(6)+...	(4)	(5)	(6)	( )
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT					
1	**Diện tích đã xây dựng các khu chức năng**					
2	**Diện tích các loại đất sử dụng để xây dựng các khu chức năng trong kỳ kế hoạch**					
2.1	**Đất nông nghiệp**					
2.1.1	Đất trồng cây hàng năm					
2.1.2	Đất trồng cây lâu năm					
2.1.3	Đất rừng sản xuất					
2.1.4	Đất rừng phòng hộ					
2.1.5	Đất rừng đặc dụng					
2.1.6	Đất nuôi trồng thuỷ sản					
2.1.7	Đất làm muối					
2.1.8	Đất nông nghiệp khác					
2.2	**Đất phi nông nghiệp**					
2.2.1	Đất ở					
2.2.1.1	Đất ở tại nông thôn					
2.2.1.2	Đất ở tại đô thị					
2.2.2	Đất chuyên dùng					
2.2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp					
2.2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh					
2.2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp					
2.2.2.3.1	Đất khu công nghiệp					
2.2.2.3.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh					
2.2.2.3.3	Đất cho hoạt động khoáng sản					
2.2.2.3.4	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ					

(1)	(2)	(3)=(5)+(6)+...	(4)	(5)	(6)	( )
2.2.2.4	Đất có mục đích công cộng					
2.2.2.4.1	Đất giao thông					
2.2.2.4.2	Đất thuỷ lợi					
2.2.2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông					
2.2.2.4.4	Đất cơ sở văn hóa					
2.2.2.4.5	Đất cơ sở y tế					
2.2.2.4.6	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo					
2.2.2.4.7	Đất cơ sở thể dục - thể thao					
2.2.2.4.8	Đất chợ					
2.2.2.4.9	Đất có di tích, danh thắng					
2.2.2.4.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải					
2.2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng					
2.2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa					
2.2.5	Đất sông suối và mặt nước CD					
2.2.6	Đất phi nông nghiệp khác					
2.3	**Đất chưa sử dụng**					
2.3.1	Đất bằng chưa sử dụng					
2.3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng					
2.3.3	Núi đá không có rừng cây					
2.4	**Đất có mặt nước ven biển**					
2.4.1	Đất mặt nước ven biển nuôi trồng thủy sản					
2.4.2	Đất mặt nước ven biển có rừng ngập mặn					
2.4.3	Đất mặt nước ven biển có mục đích khác					

Biểu này chỉ sử dụng cho việc lập kế hoạch sử dụng đất cuối kỳ.

Ghi chú: (*) Nếu khu kinh tế được xây dựng trên địa bàn từ 2 huyện trở lên phải ghi rõ xã - huyện.

Biểu 02/HT-KHK

KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ TRƯỚC CỦA KHU KINH TẾ ...

Thứ tự	Các khu chức năng	Kế hoạch sử dụng đất được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện		Phần diện tích chưa thực hiện (ha)		
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tổng số	Trong đó	
						Diện tích chuyển kỳ sau	Diện tích công bố huỷ bỏ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	Tổng diện tích đất						
1	Khu chức năng 1						
2	Khu chức năng 2						
	...						

Biểu này sử dụng cho lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ tiếp theo của khu kinh tế

Biểu 03/HT-KHKT

KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THU HỒI ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CÁC KHU CHỨC NĂNG CỦA KHU KINH TẾ ...

Thứ tự	Chỉ tiêu	Kế hoạch sử dụng đất được duyệt (ha)	Kết quả thực hiện		Phần diện tích chưa thực hiện (ha)		
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tổng số	Trong đó	
						Diện tích chuyển kỳ sau	Diện tích công bố huỷ bỏ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT						
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất trồng cây hàng năm						
1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.3	Đất rừng sản xuất						
1.4	Đất rừng phòng hộ						
1.5	Đất rừng đặc dụng						
1.6	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.7	Đất làm muối						
1.8	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn						
2.1.2	Đất ở tại đô thị						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*						
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*						
2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*						
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
2.2.4	Đất có mục đích công cộng						
2.2.4.1	*Đất giao thông*						
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*						
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*						
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*						
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*						
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*						
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*						
2.2.4.8	*Đất chợ*						
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*						
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất sông suối và mặt nước CD						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						
3	**Đất chưa sử dụng**						
3.1	Đất bằng chưa sử dụng						
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng						
3.3	Núi đá không có rừng cây						

Ghi chú: Diện tích đất thu hồi không tính diện tích đất chưa sử dụng

Biểu 01/KHK

KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CÁC KHU CHỨC NĂNG CỦA KHU KINH TẾ ...

Thứ tự	Chỉ tiêu	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo từng năm (ha)				
				Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)=(4)+...+(9)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Tổng diện tích đất							
1	Khu chức năng 1							
2	Khu chức năng 2							
	...							

Biểu 02/KHK

KẾ HOẠCH CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THU HỒI ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CÁC KHU CHỨC NĂNG CỦA KHU KINH TẾ ...

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Tổng diện tích	Chuyển sang xây dựng các khu chức năng			
			Khu chức năng 1	Khu chức năng 2	...	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	( )
1	**Đất nông nghiệp**					
1.1	Đất trồng cây hàng năm					
1.2	Đất trồng cây lâu năm					
1.3	Đất rừng sản xuất					
1.4	Đất rừng phòng hộ					
1.5	Đất rừng đặc dụng					
1.6	Đất nuôi trồng thuỷ sản					
1.7	Đất làm muối					
1.8	Đất nông nghiệp khác					
2	**Đất phi nông nghiệp**					
2.1	Đất ở					
2.1.1	Đất ở tại nông thôn					
2.1.2	Đất ở tại đô thị					
2.2	Đất chuyên dùng					
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp					
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh					
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp					
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*					
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*					
2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*					
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*					
2.2.4	Đất có mục đích công cộng					
2.2.4.1	*Đất giao thông*					
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*					
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*					
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*					

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	( )
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*					
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*					
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*					
2.2.4.8	*Đất chợ*					
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*					
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*					
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng					
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa					
2.5	Đất sông suối và mặt nước CD					
2.6	Đất phi nông nghiệp khác					
3	**Đất chưa sử dụng**					
3.1	Đất bằng chưa sử dụng					
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng					
3.3	Núi đá không có rừng cây					
	Cộng					

Ghi chú: Diện tích đất thu hồi không tính diện tích đất chưa sử dụng

Biểu 03/KHK

KẾ HOẠCH CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THU HỒI ĐẤT PHÂN THEO TỪNG NĂM CỦA KHU KINH TẾ ...

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	Diện tích chuyển mục đích và thu hồi đất	Phân theo từng năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)=(4)+...+(8)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Đất nông nghiệp						
1.1	Đất trồng cây hàng năm						
1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.3	Đất rừng sản xuất						
1.4	Đất rừng phòng hộ						
1.5	Đất rừng đặc dụng						
1.6	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.7	Đất làm muối						
1.8	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn						
2.1.2	Đất ở tại đô thị						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*						
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*						
2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*						
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng						
2.2.4.1	*Đất giao thông*						

(1)	(2)	(3)=(4)+...+(8)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*						
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*						
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*						
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*						
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*						
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*						
2.2.4.8	*Đất chợ*						
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*						
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất sông suối và mặt nước CD						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						
3	**Đất chưa sử dụng**						
3.1	Đất bằng chưa sử dụng						
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng						
3.3	Núi đá không có rừng cây						
	Cộng						

Ghi chú: Diện tích đất thu hồi không tính diện tích đất chưa sử dụng

Mẫu 02d/BCKHK

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

BÁO CÁO THUYẾT MINH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT TỪ NĂM... ĐẾN NĂM... CỦA...

Ngày ... tháng ... năm ...
CƠ QUAN LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
(Ký tên, đóng dấu)

Ngày ... tháng ... năm ...
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
(Ký tên, đóng dấu)

..., tháng ... năm ...

ĐẶT VẤN ĐỀ

Phần I
ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT KỲ ĐẦU

1. Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất (về số lượng, chất lượng).

2. Đánh giá nguyên nhân tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu.

Phần II

Mục tiêu phát triển năm (05) năm và hàng năm của khu kinh tế (khu công nghệ cao).

Phần III
KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT

1. Diện tích các khu chức năng;

2. Diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng, diện tích đất phải thu hồi để xây dựng các khu chức năng theo từng kỳ kế hoạch của phương án quy hoạch.

3. Các giải pháp tổ chức thực hiện.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

.....

.....

.....

.....

.....

PHỤ LỤC

Mẫu 03d/TTr-BQL

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ (KHU CÔNG NGHỆ CAO) ...	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:...../TTr-...	*..., ngày... tháng ... năm...*

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết 5 năm, từ năm ... đến năm ... của Khu kinh tế (Khu công nghệ cao) ...

Kính gửi: Uỷ ban nhân dân tỉnh (thành phố) ...

Ban Quản lý khu kinh tế (khu công nghệ cao) ... trình Uỷ ban nhân dân tỉnh (thành phố) ... xét duyệt kế hoạch sử dụng đất chi tiết 5 năm, từ năm ... đến năm ... của Khu kinh tế (Khu công nghệ cao) ... với nội dung chủ yếu sau đây:

1. Hồ sơ trình xét duyệt kèm theo Tờ trình gồm:

1.1. Báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất chi tiết;

1.2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

2. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ trước

...

3. Nội dung kế hoạch sử dụng đất chi tiết

3.1. Kế hoạch sử dụng đất để xây dựng các khu chức năng:

Thứ tự	Các khu chức năng	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo từng năm (ha)				
				Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Tổng diện tích đất							
1	Khu chức năng 1							
2	Khu chức năng 2							
	...							

3.2. Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng và thu hồi để xây dựng các khu chức năng:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT chuyển MĐSD và thu hồi trong kỳ kế hoạch	Phân theo từng năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất trồng cây hàng năm						
1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.3	Đất rừng sản xuất						
1.4	Đất rừng phòng hộ						
1.5	Đất rừng đặc dụng						
1.6	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.7	Đất làm muối						
1.8	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn						
2.1.2	Đất ở tại đô thị						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*						
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*						
2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*						
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng						
2.2.4.1	*Đất giao thông*						
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*						
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*						
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*						
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*						
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*						
2.2.4.8	*Đất chợ*						
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*						
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất sông suối và mặt nước CD						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						
3	**Đất chưa sử dụng**						
3.1	Đất bằng chưa sử dụng						
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng						
3.3	Núi đá không có rừng cây						
	Cộng						

4. Các giải pháp tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết:

...

Ban Quản lý khu kinh tế (khu công nghệ cao)... kính trình Uỷ ban nhân dân tỉnh (thành phố) ... xét duyệt.

Nơi nhận
- Như trên;
- ...

Ban Quản lý khu kinh tế
(Khu công nghệ cao)
Trưởng ban

Mẫu 04d/QĐ-UB

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH (THÀNH PHỐ) ...	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:.....QĐ-UB	*....., ngày .... tháng ... năm....*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc xét duyệt kế hoạch sử dụng đất 5 năm, từ năm ... đến năm ... của khu kinh tế (khu công nghệ cao) ...

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH (THÀNH PHỐ) ...

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Ban Quản lý khu kinh tế (khu công nghệ cao)... tại Tờ trình số.../TTr-BQL ngày ... tháng ... năm ...;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất chi tiết 5 năm, từ năm ... đến năm ... của khu kinh tế (khu công nghệ cao) ... với các chỉ tiêu chủ yếu sau:

1. Kế hoạch sử dụng đất để xây dựng các khu chức năng:

Thứ tự	Các khu chức năng	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích phân theo từng năm (ha)				
				Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Tổng diện tích đất							
1	Khu chức năng 1							
2	Khu chức năng 2							
	...							

2. Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng và thu hồi để xây dựng các khu chức năng:

Đơn vị tính: ha

Thứ tự	Chỉ tiêu	DT chuyển MĐSD và thu hồi trong kỳ kế hoạch	Phân theo từng năm				
			Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	**Đất nông nghiệp**						
1.1	Đất trồng cây hàng năm						
1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.3	Đất rừng sản xuất						
1.4	Đất rừng phòng hộ						
1.5	Đất rừng đặc dụng						
1.6	Đất nuôi trồng thuỷ sản						
1.7	Đất làm muối						
1.8	Đất nông nghiệp khác						
2	**Đất phi nông nghiệp**						
2.1	Đất ở						
2.1.1	Đất ở tại nông thôn						
2.1.2	Đất ở tại đô thị						
2.2	Đất chuyên dùng						
2.2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp						
2.2.2	Đất quốc phòng, an ninh						
2.2.3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp						
2.2.3.1	*Đất khu công nghiệp*						
2.2.3.2	*Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*						
2.2.3.3	*Đất cho hoạt động khoáng sản*						
2.2.3.4	*Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ*						
2.2.4	Đất có mục đích công cộng						
2.2.4.1	*Đất giao thông*						
2.2.4.2	*Đất thuỷ lợi*						
2.2.4.3	*Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông*						
2.2.4.4	*Đất cơ sở văn hóa*						

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
2.2.4.5	*Đất cơ sở y tế*						
2.2.4.6	*Đất cơ sở giáo dục - đào tạo*						
2.2.4.7	*Đất cơ sở thể dục - thể thao*						
2.2.4.8	*Đất chợ*						
2.2.4.9	*Đất có di tích, danh thắng*						
2.2.4.10	*Đất bãi thải, xử lý chất thải*						
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng						
2.4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa						
2.5	Đất sông suối và mặt nước CD						
2.6	Đất phi nông nghiệp khác						
3	**Đất chưa sử dụng**						
3.1	Đất bằng chưa sử dụng						
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng						
3.3	Núi đá không có rừng cây						
	Cộng						

Điều 2. Căn cứ Điều 1 của Quyết định này, Ban Quản lý khu kinh tế (khu công nghệ cao)... có trách nhiệm:

1. Công bố công khai kế hoạch sử dụng đất chi tiết theo đúng quy định của pháp luật về đất đai;

2. Thực hiện giao lại đất, cho thuê đất trong khu kinh tế (khu công nghệ cao)... theo đúng kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được duyệt;

3. Tổ chức kiểm tra thường xuyên việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết.

Điều 3. Chánh văn phòng Uỷ ban nhân dân tỉnh (thành phố), Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và Trưởng Ban Quản lý khu kinh tế (khu công nghệ cao) ... chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận
- Như Điều 3;
- ...
- ...

TM. Uỷ ban nhân dân
Chủ tịch

Mẫu 02/BCTHKH-BQL

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ (KHU CÔNG NGHỆ CAO) ...	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:..../BC-BQLK	*..., ngày... tháng ... năm...*

Báo Cáo
Về việc tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết năm ... của khu kinh tế (khu công nghệ cao) ...

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh (thành phố) ...

Ban Quản lý khu kinh tế (khu công nghệ cao) ... báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết hàng năm tính đến ngày 31 tháng 12 năm ... như sau:

1, Nêu khái quát đặc điểm tình hình quản lý, sử dụng đất đai của khu kinh tế (khu công nghệ cao).

2. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết (theo các chỉ tiêu kế hoạch đã được xét duyệt):

2.1. Kết quả thực hiện kế hoạch chuyển mục đích sử dụng và thu hồi đất để xây dựng các khu chức năng.

2.2. Kết quả thực hiện kế hoạch xây dựng các khu chức năng.

2.3. Kết quả giao đất, cho thuê đất trong năm để thực hiện các dự án đầu tư trong khu kinh tế (khu công nghệ cao).

(Báo cáo cần xác định rõ các chỉ tiêu kế hoạch từ năm trước chuyển sang; các chỉ tiêu chuyển sang năm sau hoặc công bố hủy bỏ).

3. Nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Đề xuất, kiến nghị.

Nơi nhận - Như trên; - ...	**Ban Quản lý khu kinh tế (khu công nghệ cao) Trưởng ban**

CHỈ THỊ SỐ 05/2004/CT-TTg
NGÀY 09 THÁNG 02 NĂM 2004 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ
Về việc triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2003

Tại kỳ họp thứ tư Quốc hội Khóa XI đã thông qua Luật Đất đai và có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2004. Luật Đất đai năm 2003 (sau đây gọi là Luật Đất đai) là một đạo luật rất quan trọng, có ý nghĩa to lớn trong việc nâng cao hiệu lực quản lý, khuyến khích việc sử dụng hợp lý và có hiệu quả nguồn lực đất đai, góp phần tích cực vào tiến trình đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Thủ tướng Chính phủ yêu cầu Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức chu đáo việc triển khai thi hành Luật Đất đai với yêu cầu nhanh chóng đưa Luật vào cuộc sống, tạo ra những chuyển biến rõ rệt về quản lý và sử dụng đất, đưa công tác quản lý đất đai ngày càng đi vào trật tự, kỷ cương. Trước mắt, cần tập trung thực hiện một số việc sau đây:

1. Khẩn trương chuẩn bị các điều kiện để thi hành Luật Đất đai

Từ nay đến khi Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, cần tập trung làm tốt công tác chuẩn bị về mọi mặt, trọng tâm là những việc sau:

a) Xây dựng hệ thống văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến việc thi hành Luật Đất đai.

Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý và sử dụng đất đai; chủ trì tổ chức việc điều tra hiện trạng tích tụ đất nông nghiệp và trình Chính phủ để Chính phủ trình Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

Bộ Tài chính trình Chính phủ Nghị định về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, Nghị định về thu tiền sử dụng đất, Nghị định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; chủ trì soạn thảo trình Chính phủ để Chính phủ trình Quốc hội các luật thuế có liên quan đến đất đai; trình Chính phủ các nghị định hướng dẫn thi hành các luật thuế có liên quan.

b) Triển khai công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.

Bộ Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào Quyết định số 13/2003/QĐ-TTg ngày 17 tháng 01 năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chương trình phổ biến, giáo dục pháp luật từ năm 2003 đến năm 2007, có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan và Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo và tổ chức việc phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.

Bộ Văn hóa - Thông tin chỉ đạo các cơ quan thông tin đại chúng tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai đến từng người dân; chỉ đạo xuất bản và phát hành các

ấn phẩm về pháp luật đất đai, kể cả các ấn phẩm bằng tiếng dân tộc, để phổ biến rộng rãi trong nhân dân ở khắp các vùng, miền trong cả nước.

Công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai phải được tiến hành một cách thường xuyên, liên tục với nội dung thiết thực và hình thức phù hợp đối với từng đối tượng. Trước mắt trong quý II năm 2004 mở đợt tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai rộng rãi trong nhân dân trước khi Luật có hiệu lực thi hành.

c) Kiện toàn tổ chức bộ máy và đẩy mạnh cải cách hành chính trong quản lý đất đai.

Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm kiện toàn bộ máy và cán bộ làm công tác quản lý đất đai phù hợp với sự phân cấp quản lý theo Luật Đất đai và đáp ứng yêu cầu tăng cường công tác quản lý đất đai.

Bộ Nội vụ chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường đánh giá tình hình tổ chức bộ máy và cán bộ làm công tác quản lý đất đai ở cấp huyện và trình Chính phủ đề án kiện toàn cơ quan quản lý đất đai gắn với quản lý tài nguyên và môi trường cấp huyện.

Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong công tác quản lý đất đai; hướng dẫn việc thành lập Văn phòng đăng ký đất đai gắn với mô hình giải quyết thủ tục hành chính "một cửa", trước hết đối với những nơi có nhu cầu lớn về đăng ký giao dịch quyền sử dụng đất; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao trình độ, năng lực cho đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác quản lý đất đai.

2. Tổ chức thực hiện tốt Luật Đất đai, tạo ra những chuyển biến rõ rệt về quản lý và sử dụng đất

Việc tổ chức thi hành Luật Đất đai là một quá trình và phải được triển khai toàn diện, đồng bộ; trước mắt trong hai năm 2004 và 2005 phải tạo ra những chuyển biến rõ rệt trên các mặt sau đây:

a) Hoàn thiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đặc biệt là khắc phục tình trạng quy hoạch "treo".

Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc soát xét để có sự điều chỉnh cần thiết quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các địa phương; hoàn chỉnh quy hoạch sử dụng đất cả nước đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất đến năm 2005 trình Chính phủ để Chính phủ trình Quốc hội quyết định.

Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương rà soát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; tổ chức việc lập, xét duyệt hoặc trình cơ quan có thẩm quyền xét duyệt theo quy định của Luật Đất đai, đặc biệt chú ý việc đổi mới công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại các đô thị phù hợp với nhu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa và tốc độ đô thị hóa của từng địa phương; thực hiện ngay việc công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và có biện pháp kiểm tra, theo dõi việc thực hiện, kịp thời điều chỉnh cho phù hợp với nhu cầu và khả năng sử dụng đất thực tế, khắc phục tình trạng quy hoạch "treo".

b) Chấn chỉnh công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất

Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo thực hiện một cách chặt chẽ quy trình giao đất, cho thuê đất, khắc phục tình trạng giao đất, cho thuê đất tùy tiện, lãng phí. Việc giao đất sử dụng cho mục đích kinh doanh và làm nhà ở thực hiện chủ yếu bằng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có quyền sử dụng đất trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

Trong năm 2004, Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải làm xong việc thu hồi những diện tích đất đã giao hoặc cho thuê nhưng không sử dụng hoặc sử dụng không bảo đảm tiến độ theo quy định; đất sử dụng không đúng mục đích được giao hoặc cho thuê; đất nông nghiệp của các đơn vị hành chính, sự nghiệp, lực lượng vũ trang dùng cho sản xuất cải thiện đời sống. Đối với đất nông trường, lâm trường, thực hiện theo Quyết định số 264/2003/QĐ-TTg ngày 16 tháng 12 năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ.

c) Đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trọng tâm là đất ở tại đô thị và đất rừng sản xuất, phấn đấu đến năm 2005 hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các loại. Đồng thời phải khẩn trương hoàn chỉnh hệ thống bản đồ địa chính và hồ sơ địa chính chính quy, tin học hóa hệ thống quản lý đất đai nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý đất đai và tạo thuận lợi cho phát triển thị trường bất động sản.

Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉ đạo, đôn đốc việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hướng dẫn thống nhất việc hiện đại hóa công tác quản lý đất đai trong phạm vi cả nước.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường tìm nguồn ODA ngoài nước và bố trí đủ vốn đối ứng trong nước để xây dựng và thực hiện Dự án "Hoàn thiện và hiện đại hóa hệ thống hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả nước".

d) Đổi mới công tác quản lý giá đất, khắc phục bao cấp về giá đất

Bộ Tài chính xây dựng trình Chính phủ Đề án đổi mới công tác quản lý giá đất theo quy định của Luật Đất đai; chủ trì, phối hợp cùng Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tiến hành việc điều tra giá đất để làm cơ sở cho việc ban hành Nghị định về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất thay thế Nghị định số 87/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ.

Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tiến hành ngay trong sáu tháng đầu năm 2004 việc điều chỉnh giá đất đối với những khu vực có giá đất quá bất hợp lý, đồng thời dựa vào các quy định về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất do Chính phủ ban hành để quyết định giá đất cụ thể tại địa

phương áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2005; kiện toàn tổ chức định giá đất và tạo điều kiện phát triển tổ chức tư vấn về giá đất theo quy định của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Tài chính.

đ) Khắc phục có hiệu quả những yếu kém trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư.

Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương soát xét cụ thể việc bồi thường, giải phóng mặt bằng trong thời gian qua, khắc phục có hiệu quả những mặt yếu kém để đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, trước hết tập trung cho những dự án trọng điểm của Nhà nước và của địa phương đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, các dự án đầu tư phát triển sản xuất và dịch vụ của mọi thành phần kinh tế; áp dụng rộng rãi hình thức nhà đầu tư có nhu cầu sử dụng đất thỏa thuận với người sử dụng đất dưới các hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn hoặc cho thuê bằng quyền sử dụng đất.

Trong khi chờ Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, cho phép Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thành lập tổ chức có chức năng phát triển quỹ đất và thực hiện thí điểm việc thu hồi đất ngay sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt và được công bố mà không phải đợi có dự án được phê duyệt theo quy định hiện hành. Từ nay, việc giải phóng mặt bằng đối với những nơi cần phải tái định cư chỉ được thực hiện sau khi đã bảo đảm đầy đủ các điều kiện tái định cư.

3. Làm tốt công tác kiểm tra, thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai và giải quyết khiếu nại, tố cáo về quản lý và sử dụng đất

a) Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai

Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo thường xuyên công tác kiểm tra, thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai, coi đây là nhiệm vụ đặc biệt quan trọng của công tác quản lý nhà nước về đất đai của chính quyền các cấp ở địa phương.

Trong năm 2004, các Bộ, ngành, Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tập trung thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, thanh tra theo ý kiến của Bộ Chính trị tại Thông báo số 108/TB-TW ngày 14 tháng 5 năm 2003 về việc kiểm tra đầu tư xây dựng cơ bản và quản lý, sử dụng đất đai và Quyết định số 273/QĐ-TTg ngày 12 tháng 4 năm 2002 của Thủ tướng Chính phủ về việc kiểm tra việc đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng đất đai.

Qua kiểm tra, thanh tra, phải kiên quyết xử lý, kể cả đề nghị truy cứu trách nhiệm hình sự đối với những hành vi vi phạm, nhất là đối với những cán bộ, công chức lợi dụng chức quyền để tham nhũng, hối lộ hoặc giao đất, cho thuê đất trái quy định, gây thiệt hại cho Nhà nước.

b) Giải quyết dứt điểm những khiếu nại, tố cáo về quản lý và sử dụng đất đang tồn đọng.

Các Bộ, ngành, Uỷ ban nhân dân các cấp có trách nhiệm giải quyết dứt điểm theo quy định hiện hành đối với các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến việc quản lý và sử dụng đất tồn đọng từ năm 2003 trở về trước, tập trung trước hết cho những khiếu nại về việc đền bù, giải phóng mặt bằng; ngăn ngừa các hành vi vi phạm về quản lý và sử dụng đất dẫn tới tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

Bộ Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Tòa án nhân dân tối cao ban hành Thông tư liên tịch hướng dẫn việc xét xử các tranh chấp về đất đai để áp dụng sau khi Luật Đất đai có hiệu lực thi hành.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ và Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm tổ chức thực hiện Chỉ thị này. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra việc thực hiện của các Bộ, ngành, địa phương và báo cáo Thủ tướng Chính phủ tình hình thực hiện Chỉ thị này.

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Đã ký: **Phan Văn Khải**

CHỈ THỊ SỐ 28/2004/CT-TTg
NGÀY 15 THÁNG 7 NĂM 2004 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ
Về việc kiểm kê đất đai năm 2005

Để thực hiện tốt việc kiểm kê định kỳ đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất 5 năm một lần theo quy định của Luật Đất đai, Thủ tướng Chính phủ chỉ thị Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ và Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện việc kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2005 bảo đảm các nội dung chính sau đây:

1. Yêu cầu kiểm kê đất đai

Việc kiểm kê đất đai năm 2005 phải xác định rõ quỹ đất đang sử dụng, quỹ đất đã đưa vào sử dụng nhưng còn để hoang hóa, quỹ đất chưa sử dụng, đánh giá thực trạng sử dụng đất và tình hình biến động đất đại so với kỳ kiểm kê trước, việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, hoàn thiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2010, đề xuất việc hoàn chỉnh chính sách, pháp luật về đất đai. Kết quả kiểm kê được thể hiện trong bảng số liệu và trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn cả nước, các vùng kinh tế và các cấp tỉnh, huyện, xã.

2. Nội dung kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất

a) Kiểm kê diện tích đất đai

Kiểm kê diện tích đất đai được tiến hành trên phạm vi cả nước, theo đơn vị hành chính, trong đó xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là cấp xã) là đơn vị cơ bản để tiến hành kiểm kê. Kết quả kiểm kê đất đai cấp xã là cơ sở để tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai cấp huyện; kết quả kiểm kê đất đai cấp huyện là cơ sở để tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai cấp tỉnh; kết quả kiểm kê đất đai cấp tỉnh là cơ sở để tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai các vùng kinh tế và cả nước.

Việc kiểm kê diện tích đất đai cấp xã được tiến hành theo đối tượng là các loại đất quy định tại Điều 13 và theo đối tượng là người sử dụng đất quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai năm 2003. Số liệu về diện tích tính theo loại đất và người sử dụng đất phải được đối chiếu giữa hồ sơ địa chính và hiện trạng sử dụng đất trên thực tế, được thể hiện trên bản đồ địa chính. Trong số liệu kiểm kê về diện tích đất đai phải ghi rõ diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đủ điều kiện nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất đang sử dụng phù hợp hoặc không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

Trong đợt kiểm kê đất đai năm 2005 cần xác định chi tiết đối với một số loại đất sau đây:

+ Đất đã được quy hoạch trồng rừng, khoanh nuôi tái sinh rừng nhưng chưa giao hoặc cho thuê để đưa vào sử dụng; chưa giao hoặc cho thuê để đưa vào sử dụng nhưng

đang bị khoanh bao, lấn chiếm trái pháp luật; đã giao hoặc cho thuê nhưng người sử dụng đất còn để hoang hóa;

+ Đất trống, đồi núi trọc có khả năng sử dụng vào mục đích trồng rừng, khoanh nuôi tái sinh rừng nhưng chưa được quy hoạch để sử dụng vào mục đích này;

+ Đất có mặt nước đã được quy hoạch nuôi trồng thuỷ sản nhưng chưa giao hoặc cho thuê để đưa vào sử dụng; chưa giao hoặc cho thuê để đưa vào sử dụng nhưng đang bị khoanh bao, lấn chiếm trái pháp luật; đã giao hoặc cho thuê nhưng người sử dụng đất còn để hoang hóa;

+ Đất có mặt nước có khả năng nuôi trồng thuỷ sản nhưng chưa được quy hoạch để sử dụng vào mục đích này;

+ Đất do các tổ chức đang sử dụng bao gồm nông trường, lâm trường quốc doanh; tổ chức quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng; doanh nghiệp nhà nước đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội và đơn vị sự nghiệp đang sử dụng đất; tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp và các tổ chức khác được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất. Số liệu kiểm kê cần xác định rõ diện tích đất do Nhà nước đã giao cho doanh nghiệp nhà nước không thu tiền sử dụng đất nhưng nay đã chuyển quyền hoặc cho thuê quyền sử dụng đất;

+ Đất thuộc khu dân cư đô thị, khu dân cư nông thôn bao gồm diện tích của tất cả các loại đất;

+ Đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm các diện tích đất sử dụng cho từng mục đích cụ thể quy định tại Điều 89 của Luật Đất đai năm 2003.

b) Xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2005

Xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất được tiến hành trên phạm vi cả nước theo đơn vị hành chính, trong đó bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã được lập trên bản đồ địa chính trong quá trình kiểm kê diện tích đất đai là bản đồ hiện trạng sử dụng đất cơ bản. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp huyện được tổng hợp từ bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã; bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh được tổng hợp từ bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp huyện; bản đồ hiện trạng sử dụng đất của các vùng kinh tế và của cả nước được tổng hợp từ bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp tỉnh.

c) Báo cáo tình hình sử dụng đất năm 2005 và biến động sử dụng đất giai đoạn 2001 - 2005

Trên cơ sở số liệu kiểm kê diện tích đất đai năm 2005 và số liệu kiểm kê đất đai năm 2000, số liệu thống kê đất đai các năm 2001, 2002, 2003 và năm 2004, xây dựng báo cáo tình hình sử dụng đất tại thời điểm năm 2005 và tình hình biến động sử dụng đất đai giai đoạn 2001 - 2005 theo loại đất và theo người sử dụng đất trên phạm vi cả nước, vùng kinh tế; tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; xã, phường, thị trấn.

3. Thời điểm kiểm kê và thời hạn hoàn thành

a) Thời điểm kiểm kê được thực hiện thống nhất trên phạm vi cả nước là ngày 01 tháng 01 năm 2005.

b) Thời hạn hoàn thành việc kiểm kê đất đai, xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất và báo cáo tình hình sử dụng đất, biến động sử dụng đất được quy định như sau:

+ Xã, phường, thị trấn hoàn thành trước ngày 30 tháng 4 năm 2005;

+ Huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn thành trước ngày 30 tháng 6 năm 2005;

+ Tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn thành trước ngày 15 tháng 8 năm 2005;

+ Vùng kinh tế và cả nước hoàn thành trước ngày 31 tháng 10 năm 2005.

Đối với quỹ đất đã được quy hoạch hoặc có khả năng nhưng chưa được quy hoạch để trồng rừng, khoanh nuôi tái sinh rừng; quỹ đất có mặt nước đã được quy hoạch hoặc có khả năng nhưng chưa được quy hoạch, để nuôi trồng thuỷ sản thì phải hoàn thành báo cáo tình hình sử dụng đất và biến động sử dụng đất trình Thủ tướng Chính phủ trước ngày 30 tháng 9 năm 2005 để Chính phủ báo cáo Quốc hội khóa XI tại kỳ họp cuối năm 2005.

4. Trách nhiệm của các Bộ và Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm:

+ Chủ trì xây dựng Dự án kiểm kê đất đai năm 2005 trình Thủ tướng Chính phủ vào tháng 7 năm 2004;

+ Hướng dẫn cụ thể biểu mẫu kiểm kê đất đai, cách thể hiện số liệu kiểm kê lên bản đồ địa chính, loại bản đồ thay thế bản đồ địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, cách ghi số liệu đối với nơi chưa được xét duyệt quy hoạch sử dụng đất;

+ Tổ chức thực hiện Dự án; chỉ đạo, hướng dẫn, tập huấn, kiểm tra việc triển khai kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, xây dựng báo cáo tình hình sử dụng đất năm 2005 và biến động sử dụng đất giai đoạn 2001 - 2005;

+ Cung cấp bản đồ nền thống nhất để lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cho tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và xã không có bản đồ địa chính;

+ Tổng hợp số liệu kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, xây dựng báo cáo tình hình sử dụng đất năm 2005 và biến động sử dụng đất giai đoạn 2001 - 2005 đối với các vùng kinh tế và cả nước trình Chính phủ.

b) Bộ Quốc phòng và Bộ Công an có trách nhiệm thực hiện kiểm kê diện tích đất sử dụng vào từng mục đích cụ thể cho mục đích quốc phòng, an ninh; phối hợp với Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác định chính xác vị trí, diện

tích đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn từng xã, phường, thị trấn trong quá trình thực hiện kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã.

c) Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xây dựng phương án kiểm kê đất đai năm 2005 cho địa phương; xây dựng kế hoạch thực hiện cụ thể; tổ chức chỉ đạo, hướng dẫn, tập huấn, kiểm tra đối với các cấp địa phương trực thuộc, các Sở, ban, ngành có liên quan nhằm triển khai nhiệm vụ kiểm kê đất đai năm 2005 đúng quy định và hoàn thành đúng tiến độ thời gian quy định.

d) Về kinh phí:

Kinh phí cho các hoạt động kiểm kê đất đai năm 2005 được cân đối trong dự toán ngân sách nhà nước năm 2005. Giao Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tính toán, đảm bảo kinh phí cho các hoạt động kiểm kê đất đai năm 2005 từ nguồn ngân sách nhà nước theo nguyên tắc: Ngân sách trung ương đảm bảo các nhiệm vụ kiểm kê đất đai của các Bộ, cơ quan trung ương; ngân sách địa phương đảm bảo các nhiệm vụ kiểm kê đất đai của địa phương, đối với những địa phương đặc biệt khó khăn về nguồn kinh phí, ngân sách trung ương sẽ xem xét hỗ trợ một phần.

Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc sử dụng kinh phí đối với hoạt động kiểm kê đất đai năm 2005.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ và Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành nghiêm túc Chỉ thị này.

KT. THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ
PHÓ THỦ TƯỚNG

Đã ký: **Nguyễn Tấn Dũng**

NGHỊ ĐỊNH SỐ 164/2004/NĐ-CP
NGÀY 14 THÁNG 9 NĂM 2004 CỦA CHÍNH PHỦ
Về kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất để bảo đảm thi hành án

CHÍNH PHỦ

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

Căn cứ Bộ luật dân sự ngày 28 tháng 10 năm 1995;

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

Căn cứ Pháp lệnh thi hành án dân sự ngày 14 tháng 01 năm 2004;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tư pháp,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Nghị định này quy định về kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất để bảo đảm thi hành bản án, quyết định dân sự được thi hành.

2. Các quy định tại Chương II và Chương III của Nghị định này cũng được áp dụng đối với việc kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thi hành bản án, quyết định dân sự được thi hành theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Quyền sử dụng đất được kê biên, đấu giá

Quyền sử dụng đất của người phải thi hành án mà theo quy định của pháp luật về đất đai được phép chuyển quyền sử dụng, được kê biên, đấu giá để bảo đảm thi hành án trong các trường hợp sau:

1. Quyền sử dụng đất đã được Toà án quyết định kê biên để bảo đảm thi hành án.

2. Quyền sử dụng đất của người phải thi hành án được kê biên, đấu giá khi có các điều kiện sau đây:

a) Người phải thi hành án không có tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng tài sản đó không đủ để thi hành án, trừ nhà ở;

b) Người phải thi hành án có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003

hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị theo quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 hoặc thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003.

3. Chấp hành viên trực tiếp giải quyết việc thi hành án (sau đây gọi chung là Chấp hành viên) có trách nhiệm xác định điều kiện kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Trường hợp người phải thi hành án có quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này mà một phần hoặc toàn bộ diện tích đất đó nằm trong quy hoạch thuộc diện phải thu hồi đất, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì quyền sử dụng đất đó vẫn được kê biên, đấu giá.

Điều 3. Xác định giấy tờ quyền sử dụng đất được kê biên, đấu giá

Việc xác định các giấy tờ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 2 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Người phải thi hành án có trách nhiệm xuất trình cho Chấp hành viên;

b) Trường hợp người phải thi hành án không xuất trình thì Chấp hành viên xác minh tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Uỷ ban nhân dân cấp xã) hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan có thẩm quyền quản lý nhà, đất đó.

Điều 4. Diện tích đất để lại cho người phải thi hành án

1. Trường hợp người phải thi hành án là người trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối, mà nguồn sống chủ yếu của họ là thu nhập có được từ các hoạt động sản xuất đó và được Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất được kê biên xác nhận thì khi kê biên, Chấp hành viên phải để lại cho người phải thi hành án diện tích nhất định đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất làm muối, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất nông nghiệp khác để sản xuất, trừ trường hợp người phải thi hành án đồng ý kê biên, đấu giá toàn bộ quyền sử dụng đất đó.

2. Diện tích đất để lại cho người phải thi hành án quy định tại khoản 1 Điều này được quyết định trên cơ sở mức lương thực thu nhập bình quân của một người trong năm năm gần nhất ở địa phương theo các điều kiện cụ thể sau đây:

a) Trường hợp người phải thi hành án là cá nhân hoặc thành viên hộ gia đình thì diện tích đất để lại là diện tích đất bình quân cho từng nhân khẩu trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối tại địa bàn cấp xã đủ bảo đảm cho họ sản xuất để có lương thực sinh sống trong sáu tháng đối với người sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất làm muối; trong mười hai tháng đối với người sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thuỷ sản hoặc đất nông nghiệp khác;

b) Trường hợp người phải thi hành án là hộ gia đình thì diện tích đất để lại cho hộ gia đình đó là tổng diện tích đất để lại của các thành viên hộ gia đình quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

3. Các quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không áp dụng đối với các trường hợp sau đây:

a) Người phải thi hành án không phải là người trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối và nguồn sống chủ yếu của họ không phải là thu nhập có được từ các hoạt động sản xuất đó;

b) Trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 2 của Nghị định này.

Điều 5. Kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất đã thế chấp

1. Đối với quyền sử dụng đất của người phải thi hành án đã thế chấp hợp pháp cho người khác trước khi người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án thì Chấp hành viên chỉ kê biên, đấu giá trong trường hợp ngoài nhà ở, người phải thi hành án chỉ có quyền sử dụng đất đó là tài sản duy nhất có giá trị lớn hơn so với tổng số tiền mà người phải thi hành án phải thanh toán cho nghĩa vụ được bảo đảm bằng biện pháp thế chấp, nghĩa vụ trả tiền theo bản án, quyết định dân sự được thi hành và các chi phí kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất đó.

Người nhận thế chấp hợp pháp quyền sử dụng đất được ưu tiên thanh toán nợ trước khi thanh toán các khoản phải thi hành án khác, trừ trường hợp người nhận thế chấp và người phải thi hành án có thoả thuận khác phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Đối với quyền sử dụng đất mà người phải thi hành án thế chấp sau khi người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án hoặc thế chấp không hợp pháp thì Chấp hành viên được kê biên quyền sử dụng đất đó để bảo đảm thi hành án. Trường hợp này, người nhận thế chấp bằng quyền sử dụng đất được quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết về tranh chấp việc thế chấp quyền sử dụng đất.

Hết thời hạn ba tháng, kể từ ngày kê biên mà người nhận thế chấp không khởi kiện thì quyền sử dụng đất đã kê biên được đấu giá để bảo đảm thi hành án. Trường hợp có người khởi kiện thì quyền sử dụng đất được xử lý sau khi bản án, quyết định của Toà án về giải quyết tranh chấp việc thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

Điều 6. Diện tích đất được kê biên và thứ tự kê biên quyền sử dụng đất

1. Chấp hành viên chỉ được kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất có giá trị đủ để bảo đảm thi hành án, chi phí thi hành án và các khoản tiền khác mà người phải thi hành án phải thanh toán.

2. Quyền sử dụng đất của người phải thi hành án được kê biên trước. Trường hợp giá trị quyền sử dụng đất của người phải thi hành án không đủ để thi hành án thì kê biên phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án có chung với người khác.

Điều 7. Thẩm quyền và trách nhiệm đấu giá quyền sử dụng đất đã kê biên

1. Chấp hành viên làm thủ tục ký hợp đồng uỷ quyền cho tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

2. Đối với địa phương chưa có tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản hoặc tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản từ chối ký hợp đồng uỷ quyền đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án thì Chấp hành viên thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Nghị định này và pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Điều 8. Bảo đảm quyền lợi của người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất đã kê biên

1. Quyền, lợi ích hợp pháp của người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất đã kê biên được pháp luật công nhận và bảo vệ.

2. Người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất đã kê biên, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

Đối với đất của người phải thi hành án do Nhà nước cho thuê thì người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất được ký hợp đồng tiếp tục thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương II
KÊ BIÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ BẢO ĐẢM THI HÀNH ÁN

Điều 9. Xác định diện tích đất sẽ kê biên

Trước khi tiến hành kê biên quyền sử dụng đất, Chấp hành viên phải tạm thời xác định diện tích đất sẽ kê biên. Diện tích đất sẽ kê biên được xác định trên cơ sở tính các khoản tiền sau đây:

1. Số tiền phải thi hành án;

2. Giá trị quyền sử dụng đất;

3. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

4. Các khoản thuế về quyền sử dụng đất mà người phải thi hành án phải nộp theo quy định của pháp luật;

5. Chi phí thi hành án và các khoản khác mà người phải thi hành án phải thanh toán.

Điều 10. Hội đồng kê biên quyền sử dụng đất

1. Trước khi kê biên quyền sử dụng đất, Thủ trưởng cơ quan thi hành án phải ra quyết định thành lập Hội đồng kê biên quyền sử dụng đất với thành phần gồm có:

a) Chấp hành viên là Chủ tịch Hội đồng;

b) Đại diện cơ quan quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cùng cấp là uỷ viên;

c) Đại diện cơ quan tài chính cùng cấp là uỷ viên.

2. Hội đồng kê biên quyền sử dụng đất giúp Chấp hành viên thực hiện việc xác định vị trí, diện tích, ranh giới thửa đất bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

Điều 11. Thông báo việc kê biên quyền sử dụng đất

Chậm nhất là bảy ngày làm việc trước ngày kê biên quyền sử dụng đất, Chấp hành viên phải thông báo việc kê biên quyền sử dụng đất theo quy định sau đây:

1. Thông báo trực tiếp bằng văn bản về việc kê biên quyền sử dụng đất cho người được thi hành án, người phải thi hành án, người nhận thế chấp, người nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất, các thành viên Hội đồng kê biên quyền sử dụng đất, Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp và Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất được kê biên;

2. Thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương và niêm yết việc kê biên quyền sử dụng đất tại trụ sở cơ quan thi hành án và Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị kê biên.

Điều 12. Kê biên quyền sử dụng đất là tài sản chung

1. Trường hợp người phải thi hành án và người có chung quyền sử dụng đất có thoả thuận bằng văn bản về phần quyền sử dụng đất của từng người phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và được Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận hoặc xác định được phần quyền sử dụng đất của từng người thì chỉ kê biên phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án.

2. Trường hợp người phải thi hành án và người có chung quyền sử dụng đất không thoả thuận được bằng văn bản hoặc Chấp hành viên không xác định được phần quyền sử dụng đất của từng người theo quy định tại khoản 1 Điều này thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp người phải thi hành án là một bên vợ hoặc chồng thì Chấp hành viên hướng dẫn vợ, chồng yêu cầu Toà án chia quyền sử dụng đất là tài sản chung theo quy định của pháp luật.

Hết thời hạn ba tháng, kể từ ngày hướng dẫn, mà vợ, chồng không yêu cầu Toà án chia quyền sử dụng đất là tài sản chung thì phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án được kê biên là diện tích đất bình quân của mỗi người trong tổng diện tích đất mà vợ chồng có chung;

b) Trường hợp người phải thi hành án là thành viên của hộ gia đình mà không xác định được phần diện tích đất của người phải thi hành án thì phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án được kê biên là diện tích đất bình quân của mỗi người trong hộ gia đình.

3. Trường hợp quyền sử dụng đất của người phải thi hành án đã được dùng để góp vốn trước khi người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án mà việc

góp vốn bằng quyền sử dụng đất này không hình thành pháp nhân mới thì kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất của người phải thi hành án đã góp vốn.

4. Trường hợp có tài sản của người khác gắn liền với đất của người phải thi hành án thì việc xử lý tài sản đó được thực hiện theo quy định tại Điều 21 của Nghị định này.

Điều 13. Kê biên quyền sử dụng đất trong trường hợp người phải thi hành án có nhiều thửa đất, loại đất

1. Trường hợp người phải thi hành án có nhiều thửa đất hoặc nhiều loại đất mà có giá trị lớn hơn số tiền phải thi hành án, kể cả quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản thì kê biên thửa đất hoặc loại đất theo đề nghị của người phải thi hành án, nếu đề nghị đó không gây trở ngại cho việc thi hành án.

2. Trường hợp người phải thi hành án không đề nghị kê biên thửa đất hoặc loại đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì sau ba ngày làm việc, kể từ ngày người phải thi hành án được thông báo về việc lựa chọn thửa đất, loại đất sẽ kê biên, Chấp hành viên phải lập biên bản về việc đó và quyết định kê biên thửa đất, loại đất thích hợp bảo đảm cho việc thi hành án.

Điều 14. Kê biên quyền sử dụng đất đang do người khác thuê, khai thác, sử dụng

1. Trường hợp quyền sử dụng đất của người phải thi hành án đang cho người khác thuê, khai thác, sử dụng thì trước thời điểm kê biên ít nhất là ba mươi ngày, Chấp hành viên phải thông báo cho người đang thuê, khai thác, sử dụng đất biết về diện tích đất, thửa đất, loại đất, thời điểm sẽ kê biên.

2. Trường hợp có tài sản của người đang thuê, khai thác, sử dụng đất gắn liền với đất của người phải thi hành án thì quyền lợi của người đang khai thác, sử dụng đất được giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Nghị định này.

Điều 15. Giải thích về quyền khiếu nại hoặc khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đã kê biên

Khi kê biên quyền sử dụng đất, nếu có tranh chấp về quyền sử dụng đất được kê biên thì Chấp hành viên vẫn tiến hành kê biên nhưng phải giải thích cho đương sự về quyền khiếu nại hoặc khởi kiện yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 136 của Luật Đất đai giải quyết về tranh chấp đất đai. Việc giải thích phải được lập thành văn bản.

Hết thời hạn ba tháng, kể từ ngày kê biên mà không có người khiếu nại hoặc khởi kiện thì quyền sử dụng đất đã kê biên được xử lý để thi hành án. Nếu có người khiếu nại hoặc khởi kiện về quyền sử dụng đất đã kê biên thì quyền sử dụng đất chỉ được xử lý để thi hành án sau khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định quyền sử dụng đất đó là của người phải thi hành án.

Điều 16. Những người tham gia kê biên quyền sử dụng đất

1. Việc kê biên quyền sử dụng đất phải được tiến hành trên thực địa. Khi kê biên phải có mặt những người sau đây:

a) Các thành viên Hội đồng kê biên quyền sử dụng đất;

b) Đại diện Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi có đất bị kê biên;

c) Đại diện Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị kê biên;

d) Người phải thi hành án, người được thi hành án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất được kê biên hoặc người đại diện hợp pháp của họ.

2. Trường hợp người phải thi hành án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất được kê biên hoặc đại diện hợp pháp của họ đã được thông báo về việc kê biên mà cố tình vắng mặt thì Chấp hành viên lập biên bản về việc cố tình vắng mặt và vẫn tiến hành kê biên quyền sử dụng đất.

3. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cùng cấp được mời tham gia giám sát; người sử dụng đất liền kề được mời tham gia chứng kiến việc kê biên quyền sử dụng đất.

Điều 17. Xác định vị trí, diện tích, ranh giới thửa đất bị kê biên

Khi kê biên quyền sử dụng đất phải căn cứ vào các giấy tờ về quyền sử dụng đất của người phải thi hành án để xác định vị trí, đo diện tích, ranh giới thửa đất bị kê biên.

Việc kê biên quyền sử dụng đất phải được lập thành biên bản ghi rõ vị trí, diện tích, ranh giới thửa đất được kê biên, có chữ ký của các thành viên Hội đồng kê biên và những người quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 16 của Nghị định này. Trường hợp người được thi hành án hoặc người đại diện hợp pháp của họ, người phải thi hành án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất bị kê biên vắng mặt hoặc cố tình không ký vào biên bản thì phải ghi rõ việc đó vào biên bản.

Điều 18. Định giá quyền sử dụng đất đã kê biên

Việc định giá quyền sử dụng đất đã kê biên để bảo đảm thi hành án được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Quyền sử dụng đất đã kê biên được định giá theo thoả thuận giữa người được thi hành án, người phải thi hành án và người có chung quyền sử dụng đất với người phải thi hành án trong trường hợp kê biên quyền sử dụng đất chung. Thời hạn để các bên đương sự thoả thuận về giá không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày quyền sử dụng đất được kê biên.

2. Trường hợp các bên đương sự không có thoả thuận hoặc không thoả thuận được về giá trị quyền sử dụng đất đã kê biên thì trong thời hạn không quá mười lăm ngày, kể từ ngày quyền sử dụng đất được kê biên, Chấp hành viên phải thành lập Hội đồng định giá quyền sử dụng đất đã kê biên, gồm các thành viên sau đây:

a) Chấp hành viên là Chủ tịch Hội đồng định giá;

b) Đại diện cơ quan tài chính cùng cấp là uỷ viên;

c) Đại diện cơ quan quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cùng cấp là uỷ viên;

d) Đại diện Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp là uỷ viên;

đ) Đại diện cơ quan chuyên môn có liên quan (nếu có) là uỷ viên.

Trong thời hạn bảy ngày làm việc, kể từ ngày được thành lập, Hội đồng định giá phải tiến hành định giá quyền sử dụng đất đã kê biên.

Trước khi định giá ít nhất ba ngày làm việc, Chấp hành viên phải thông báo bằng văn bản về việc định giá quyền sử dụng đất cho Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp biết; thông báo cho người phải thi hành án, người được thi hành án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất đã kê biên biết về thời gian, địa điểm Hội đồng định giá làm việc để tham gia ý kiến vào việc định giá.

Căn cứ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế ở địa phương trong điều kiện bình thường tại thời điểm định giá, Hội đồng định giá quyết định về giá quyền sử dụng đất đã kê biên, nhưng không thấp hơn giá do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm định giá. Trường hợp không xác định được giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế ở địa phương thì Hội đồng định giá quyết định về giá quyền sử dụng đất đã kê biên theo giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm định giá. Đối với đất thuê của Nhà nước thì định giá theo giá thuê đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm định giá và chi phí hợp pháp, hợp lệ về đền bù, san ủi mặt bằng đã bỏ ra (nếu có).

3. Giá trị quyền sử dụng đất đã được định theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là giá khởi điểm được áp dụng khi đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 19. Giải quyết khiếu nại về việc định giá quyền sử dụng đất

Trong thời hạn bảy ngày làm việc, kể từ ngày định giá, nếu có khiếu nại về việc định giá quyền sử dụng đất thì việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định sau đây:

1. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng định giá là Chấp hành viên mà Chấp hành viên đó không phải là Thủ trưởng cơ quan thi hành án thì Chấp hành viên giải quyết và trả lời bằng văn bản cho người khiếu nại trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được khiếu nại. Nếu đương sự còn khiếu nại thì Thủ trưởng cơ quan thi hành án nơi Chấp hành viên công tác giải quyết và trả lời bằng văn bản cho người khiếu nại trong thời hạn ba mươi ngày, kể từ ngày nhận được khiếu nại. Quyết định giải quyết khiếu nại của Thủ trưởng cơ quan thi hành án có hiệu lực thi hành.

2. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng định giá là Thủ trưởng cơ quan thi hành án cấp huyện thì Thủ trưởng cơ quan thi hành án cấp huyện giải quyết và trả lời cho người khiếu nại trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được khiếu nại. Nếu đương sự còn khiếu nại thì Thủ trưởng cơ quan thi hành án cấp tỉnh giải quyết và trả lời bằng văn bản cho người khiếu nại trong thời hạn ba mươi ngày, kể từ ngày nhận được khiếu nại. Quyết định giải quyết khiếu nại của Thủ trưởng cơ quan thi hành án cấp tỉnh có hiệu lực thi hành.

3. Trường hợp Thủ trưởng cơ quan thi hành án cấp tỉnh trực tiếp làm Chủ tịch Hội đồng định giá thì Thủ trưởng cơ quan thi hành án cấp tỉnh giải quyết và trả lời cho

người khiếu nại trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được khiếu nại. Nếu đương sự còn khiếu nại thì Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự thuộc Bộ Tư pháp giải quyết và trả lời bằng văn bản cho người khiếu nại trong thời hạn ba mươi ngày, kể từ ngày nhận được khiếu nại. Quyết định giải quyết khiếu nại của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự có hiệu lực thi hành.

Điều 20. Tạm giao quản lý, khai thác, sử dụng diện tích đất đã kê biên

Việc tạm giao quản lý, khai thác, sử dụng diện tích đất đã kê biên được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Nếu diện tích đất kê biên đang do người phải thi hành án quản lý, khai thác, sử dụng thì Chấp hành viên tạm giao diện tích đất đã kê biên cho người phải thi hành án quản lý, khai thác, sử dụng.

Trường hợp diện tích đất kê biên đang do tổ chức hoặc cá nhân khác quản lý, khai thác, sử dụng thì tạm giao cho tổ chức, cá nhân đó tiếp tục quản lý, khai thác, sử dụng.

2. Trường hợp người phải thi hành án hoặc tổ chức, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này không nhận tạm giao quản lý, khai thác, sử dụng diện tích đất đã kê biên thì Chấp hành viên tạm giao diện tích đất đó cho tổ chức, cá nhân khác quản lý, khai thác, sử dụng.

3. Việc tạm giao quản lý, khai thác, sử dụng diện tích đất đã kê biên phải được lập biên bản ghi rõ:

a) Hiện trạng sử dụng đất;

b) Thời hạn tạm giao quản lý, khai thác sử dụng đất, diện tích, loại đất, số thửa đất, số tờ bản đồ;

c) Quyền và nghĩa vụ cụ thể của người được tạm giao quản lý, khai thác, sử dụng đất.

4. Trong thời hạn tạm giao quản lý, khai thác, sử dụng đất đã kê biên, người được tạm giao không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, để thừa kế quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được làm thay đổi hiện trạng sử dụng đất và không được sử dụng đất trái mục đích do pháp luật về đất đai quy định.

Điều 21. Xử lý tài sản gắn liền với đất khi kê biên quyền sử dụng đất

Khi kê biên quyền sử dụng đất của người phải thi hành án mà có tài sản gắn liền với đất thì xử lý theo quy định sau đây:

1. Trường hợp tài sản đó thuộc sở hữu của người phải thi hành án thì kê biên cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đó;

2. Trường hợp tài sản đó thuộc sở hữu của người khác thì xử lý như sau:

a) Đối với tài sản có trước khi người phải thi hành án nhận được quyết định thi

hành án thì Chấp hành viên yêu cầu người có tài sản tự nguyện di chuyển tài sản để trả quyền sử dụng đất cho người phải thi hành án. Trường hợp người có tài sản không tự nguyện di chuyển tài sản của họ thì Chấp hành viên hướng dẫn cho người có tài sản và người phải thi hành án thoả thuận bằng văn bản về phương thức giải quyết tài sản. Trong thời hạn không quá mười lăm ngày, kể từ ngày hướng dẫn mà họ không thoả thuận được bằng văn bản thì Chấp hành viên tổ chức việc kê biên để bán đấu giá tài sản đó cùng với quyền sử dụng đất.

Nếu người có tài sản là người thuê đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người phải thi hành án mà không hình thành pháp nhân mới thì người có tài sản được quyền tiếp tục ký hợp đồng thuê đất, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất với người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng mà họ đã ký kết với người phải thi hành án. Trường hợp này, Chấp hành viên có trách nhiệm thông báo cho người tham gia đấu giá, người được đề nghị nhận quyền sử dụng đất về quyền tiếp tục ký hợp đồng của người có tài sản gắn liền với đất.

b) Đối với tài sản có sau khi người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án thì Chấp hành viên yêu cầu người có tài sản tự nguyện di chuyển tài sản đó để trả lại quyền sử dụng đất cho người phải thi hành án. Sau thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày yêu cầu, mà người có tài sản không di chuyển tài sản hoặc tài sản không thể di chuyển được thì Chấp hành viên tổ chức việc kê biên để bán đấu giá cùng với quyền sử dụng đất.

Riêng đối với tài sản có sau khi kê biên, nếu người có tài sản không di chuyển tài sản hoặc tài sản không thể di chuyển được thì tài sản phải bị tháo dỡ. Chấp hành viên tổ chức việc tháo dỡ tài sản, trừ trường hợp người nhận quyền sử dụng đất hoặc người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đồng ý mua tài sản đó.

c) Người có tài sản gắn liền với đất của người phải thi hành án được hoàn trả tiền bán tài sản, nhận lại tài sản, nếu tài sản bị tháo dỡ nhưng phải chịu các chi phí về kê biên, định giá, bán đấu giá, tháo dỡ tài sản đó.

3. Đối với tài sản là cây trồng, vật nuôi ngắn ngày chưa đến mùa thu hoạch hoặc tài sản đang trong quy trình sản xuất khép kín chưa kết thúc thì sau khi kê biên, Chấp hành viên chỉ tiến hành xử lý để thi hành án khi đến mùa thu hoạch hoặc khi kết thúc quy trình sản xuất kép kín.

Điều 22. Giải quyết việc nhận quyền sử dụng đất đã kê biên

Việc nhận quyền sử dụng đất đã kê biên, định giá kể cả quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất trước khi đấu giá được giải quyết theo quy định sau đây:

1. Trường hợp người phải thi hành án đồng ý cho người được thi hành án nhận quyền sử dụng đất đã kê biên để thi hành án và người được thi hành án đồng ý nhận quyền sử dụng đất thì Chấp hành viên lập biên bản về việc thoả thuận đó, ra quyết định công nhận việc người được thi hành án nhận quyền sử dụng đất đã kê biên để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trường hợp người phải thi hành án có chung quyền sử dụng đất với người khác thì người có chung quyền sử dụng đất với người phải thi hành án được ưu tiên nhận quyền sử dụng đất đã kê biên theo giá đã định quy định tại Điều 18 của Nghị định này. Thời hạn thực hiện quyền ưu tiên quy định tại Điều này là ba tháng, kể từ ngày quyền sử dụng đất được định giá.

Trong thời hạn thực hiện quyền ưu tiên, nếu người có chung quyền sử dụng đất với người phải thi hành án có văn bản đề nghị nhận quyền sử dụng đất đã kê biên và đã thanh toán đủ tiền nhận quyền sử dụng đất thì Chấp hành viên lập biên bản về việc nhận quyền sử dụng đất, ra quyết định công nhận việc người có chung quyền sử dụng đất nhận quyền sử dụng đất đã kê biên để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương III
ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THI HÀNH ÁN

Điều 23. Thời hạn làm thủ tục uỷ quyền đấu giá quyền sử dụng đất đã kê biên

1. Trường hợp người được thi hành án không đồng ý nhận quyền sử dụng đất hoặc người phải thi hành án không đồng ý cho người được thi hành án nhận quyền sử dụng đất để thi hành án kể cả quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất thì trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày định giá, Chấp hành viên phải làm thủ tục ký hợp đồng uỷ quyền bán đấu giá với tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp hết thời hạn thực hiện quyền ưu tiên quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này mà người có chung quyền sử dụng đất với người phải thi hành án không có văn bản đề nghị nhận quyền sử dụng đất đã kê biên, thì trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày hết thời hạn thực hiện quyền ưu tiên, Chấp hành viên phải làm thủ tục ký hợp đồng uỷ quyền bán đấu giá với tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn thực hiện quyền ưu tiên, nếu người có chung quyền sử dụng đất với người phải thi hành án có văn bản đề nghị không nhận quyền sử dụng đất thì trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị không nhận quyền sử dụng đất, Chấp hành viên phải làm thủ tục ký hợp đồng uỷ quyền bán đấu giá với tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Đối với những địa phương chưa thành lập tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản, thì trong thời hạn quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, Chấp hành viên phải thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản và các quy định tại Chương này.

Điều 24. Thông báo về việc đấu giá quyền sử dụng đất đã kê biên

1. Trước khi mở cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Chấp hành viên phải thông báo

và niêm yết công khai về thời gian, địa điểm, loại đất, hạng đất, diện tích đất, tình trạng đất, giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá tại trụ sở cơ quan thi hành án, Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị kê biên và phải thông báo bằng văn bản cho Viện Kiểm sát nhân dân cùng cấp, người phải thi hành án, người được thi hành án, người có quyền, lợi ích liên quan đến việc thi hành án.

2. Thời hạn thông báo, hình thức thông báo đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Điều 25. Nhận lại quyền sử dụng đất đã kê biên

Trước khi mở cuộc đấu giá quyền sử dụng đất một ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại quyền sử dụng đất nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế đã phát sinh từ việc kê biên, chuẩn bị đấu giá quyền sử dụng đất đó.

Chấp hành viên phải ra quyết định giải tỏa kê biên quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày người phải thi hành án nộp đủ tiền phải thi hành án và các khoản tiền phải thanh toán khác theo quy định của pháp luật.

Điều 26. Đấu giá quyền sử dụng đất đã kê biên

1. Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đã kê biên phải thuộc trường hợp được nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Quyền sử dụng đất được bán cho người trả giá cao nhất, nhưng không thấp hơn giá khởi điểm.

Trường hợp không có người tham gia đấu giá nào trả giá cao hơn hoặc bằng giá khởi điểm hoặc sau ba lần thông báo đấu giá quyền sử dụng đất mà không có người nào tham gia đấu giá thì cuộc đấu giá được coi là không thành. Trong thời hạn mười ngày làm việc, kể từ ngày đấu giá không thành, Chấp hành viên tổ chức định giá lại theo quy định tại khoản 2 Điều 18 của Nghị định này và theo hướng giảm giá quy định tại Điều 48 của Pháp lệnh thi hành án dân sự để tiếp tục việc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Sau hai lần giảm giá mà không bán được quyền sử dụng đất đã kê biên, Chấp hành viên yêu cầu người được thi hành án nhận quyền sử dụng đất theo giá đã giảm lần sau cùng để thi hành án. Nếu người được thi hành án đồng ý nhận quyền sử dụng đất để thi hành án thì Chấp hành viên lập biên bản và ra quyết định công nhận việc nhận quyền sử dụng đất đất đó để làm thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được thi hành án theo quy định của pháp luật về đất đai.

Nếu người được thi hành án không nhận quyền sử dụng đất đã kê biên thì Chấp hành viên ra quyết định giải toả kê biên, trả lại quyền sử dụng đất cho người phải thi hành án.

4. Người phải thi hành án phải chịu chi phí kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất không thành, trừ trường hợp được miễn hoặc giảm theo quy định của pháp luật.

Điều 27. Thanh toán số tiền thu được từ việc kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất

Số tiền thu được từ việc kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất được thanh toán theo thứ tự quy định tại Điều 51 và Điều 52 của Pháp lệnh thi hành án dân sự, sau khi đã trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất và các khoản thuế, lệ phí khác về quyền sử dụng đất mà người phải thi hành án phải nộp theo quyết định của pháp luật.

Số tiền còn lại được trả cho người phải thi hành án.

Điều 28. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá hoặc người nhận quyền sử dụng đất đã kê biên, đấu giá

1. Chấp hành viên có trách nhiệm lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất đã kê biên, đấu giá để thi hành án theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trường hợp không thu hồi được giấy tờ về quyền sử dụng đất đã kê biên quy định tại điểm b khoản 2 Điều 2 của Nghị định này và thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 của Nghị định này thì Chấp hành viên phải gửi văn bản nêu rõ lý do không thu hồi được giấy tờ về quyền sử dụng đất đó đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn không quá bảy ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản của Chấp hành viên, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ và gửi báo cáo bằng văn bản đến Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn ba ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra văn bản yêu cầu người phải thi hành án nộp các giấy tờ về quyền sử dụng đất đã kê biên, đồng thời gửi văn bản này cho Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất đã kê biên để niêm yết tại trụ sở Uỷ ban nhân dân cấp xã đó.

Trong thời hạn ba mươi ngày, kể từ ngày ra văn bản yêu cầu, người phải thi hành án có trách nhiệm nộp các giấy tờ về quyền sử dụng đất đã kê biên tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Trường hợp người phải thi hành án không giao nộp các giấy tờ về quyền sử dụng đất đã kê biên thì trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày hết hạn yêu cầu, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đề nghị Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định huỷ các giấy tờ về quyền sử dụng đất đã kê biên của người phải thi hành án và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 29. Cưỡng chế chuyển quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất để thi hành án

1. Trường hợp người phải thi hành án, người đang quản lý, khai thác, sử dụng

đất không tự nguyện chuyển quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất để thi hành án thì Chấp hành viên ra quyết định cưỡng chế buộc người phải thi hành án, người đang quản lý, khai thác, sử dụng đất phải chuyển quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất để thi hành án.

2. Trường hợp người bị cưỡng chế chuyển quyền sử dụng đất cố tình vắng mặt mặc dù đã được thông báo quyết định cưỡng chế thì Chấp hành viên vẫn thực hiện quyết định cưỡng chế quy định tại khoản 1 Điều này để chuyển quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất để thi hành án.

3. Việc xử lý tài sản có trên đất đã kê biên, đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 21, Điều 22 và Điều 26 của Nghị định này.

Trường hợp đương sự từ chối nhận tài sản thì Chấp hành viên phải lập biên bản ghi rõ số lượng, chủng loại, tình trạng từng loại tài sản và giao cho tổ chức, cá nhân có điều kiện bảo quản hoặc bảo quản tại kho của cơ quan thi hành án và thông báo địa điểm, thời gian để người có tài sản nhận lại tài sản. Nếu người có tài sản không đến nhận, thì tài sản đó được xử lý theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 của Điều 54 Pháp lệnh thi hành án dân sự.

Chương IV
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 30. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực sau mười lăm ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

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

Điều 31. Hướng dẫn thi hành

Bộ trưởng Bộ Tư pháp chịu trách nhiệm hướng dẫn thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Đã ký: **Phan Văn Khải**

CÔNG ĐIỆN SỐ 09/CĐ-BTNMT NGÀY 18 THÁNG 11 NĂM 2004 CỦA BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Gửi Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP

Qua theo dõi việc triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường và Uỷ ban nhân dân các huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thực hiện thống nhất một số vấn đề sau đây:

1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu giấy mới ban hành theo Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ được thực hiện kể từ ngày 02 tháng 12 năm 2004 (sau 15 ngày kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2004 là ngày Quyết định này được đăng Công báo).

Trong thời gian từ ngày 16 tháng 11 năm 2004 (ngày Nghị định số 181 có hiệu lực thi hành) đến ngày 01 tháng 12 năm 2004, các Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường vẫn thực hiện bình thường các thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất theo quy định; đối với các trường hợp làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chuẩn bị sẵn các nội dung trên mẫu giấy chứng nhận mới để trình Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký, phát hành từ ngày 02 tháng 12 năm 2004 trở đi.

2. Không đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu giấy mới đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 1987 và Luật Đất đai năm 1993, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị theo Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 nếu không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 41 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; việc chỉnh lý biến động trong quá trình sử dụng đất hoặc thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện trên Trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành theo Quyết định số 24/2004/QĐ- BTNMT ngày 01 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu giấy mới thì cơ quan làm thủ tục cấp giấy thực hiện việc đổi giấy một cách thuận lợi, không yêu cầu người sử dụng đất làm thêm các thủ tục khác.

3. Không đặt vấn đề kê khai bổ sung tài sản gắn liền với đất đối với các hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hướng dẫn trước đây. Phần ghi chép mục này trên giấy chứng nhận theo mẫu mới được để trống và sẽ bổ sung khi người sử dụng đất có nhu cầu.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã thiết kế phần mềm viết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên máy tính. Để bảo đảm tính thống nhất khi viết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các địa phương liên hệ với Vụ Đăng ký và Thống kê đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường để được cấp miễn phí.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo chặt chẽ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kịp thời phản ánh về Bộ những vướng mắc trong quá trình thực hiện để được xử lý, bảo đảm tiến độ cấp giấy chứng nhận theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.

BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Đã ký: **Mai Ái Trực**

Phần II

VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

NGHỊ ĐỊNH SỐ 198/2004/NĐ-CP
NGÀY 03 THÁNG 12 NĂM 2004 CỦA CHÍNH PHỦ
Về thu tiền sử dụng đất

CHÍNH PHỦ

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

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

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định thu tiền sử dụng đất khi:

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

2. Chuyển mục đích sử dụng đất;

3. Chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất;

4. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 2 Nghị định này.

5. Xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Điều 2. Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất

1. Người được Nhà nước giao đất để sử dụng vào các mục đích sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;

b) Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trong nước được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;

d) Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

đ) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh theo quy định của Chính phủ;

e) Tổ chức kinh tế được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

g) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Người đang sử dụng đất trong các trường hợp:

a) Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất hoặc được thuê đất, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất, đất sử dụng để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (xã hội hoá) thuộc lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hoá, thể dục, thể thao;

b) Đất nông nghiệp được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, chuyển sang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất.

c) Đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất chuyển sang sử dụng làm đất ở.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở mà đất đó được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa nộp tiền sử dụng đất, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Các trường hợp khác khi có quy định của Chính phủ.

Điều 3. Đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất

1. Người được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 33 Luật đất đai 2003.

2. Người được nhà nước cho thuê đất và phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 35 Luật đất đai 2003.

3. Người sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Đất đã sử dụng ổn định, được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Uỷ ban nhân dân cấp xã) xác nhận không có tranh chấp thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai 2003;

b) Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn ao khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai

2003 và được quy định tại Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

6. Tổ chức kinh tế nhận góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp bằng tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, nay được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 4. Căn cứ tính thu tiền sử dụng đất

Căn cứ tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất, giá đất và thời hạn sử dụng đất.

1. Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất được Nhà nước giao: được phép chuyển mục đích sử dụng, được chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm giao đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành theo quy định của Chính phủ.

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất là giá đất trúng đấu giá.

4. Thời hạn sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định gia hạn sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất

1. Giao đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 4 Nghị định này.

2. Giao đất sử dụng ổn định lâu dài theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không qua đấu giá quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này.

3. Giao đất sử dụng có thời hạn theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

a) Dự án có thời hạn sử dụng đất 70 năm thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này;

b) Dự án có thời hạn sử dụng đất dưới 70 năm, thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm.

4. Trường hợp người được giao đất thực hiện bồi thường hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì được trừ số tiền đã bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền sử dụng đất phải nộp, nhưng mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp.

Điều 6. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Đối với tổ chức kinh tế:

a) Chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất giao sử dụng ổn định lâu dài có thu tiền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này;

b) Chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang giao dất sử dụng có thời hạn thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định này.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;

b) Chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;

c) Chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất nông nghiệp thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;

- Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp.

3. Chuyển mục đích sử dụng từ đất ở được giao sử dụng ổn định lâu dài sang đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh thì không thu tiền sử dụng đất.

4. Chuyển mục đích sử dụng từ đất giao có thời hạn sang đất ở (thời hạn ổn định lâu dài) thì thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ tiền sử dụng đất đã nộp theo giá đất của loại đất giao có thời hạn.

Điều 7. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Giao đất sử dụng ổn định lâu dài:

Chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất sử dụng ổn định lâu dài thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này.

2. Giao đất sử dụng có thời hạn:

Chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất sử dụng có thời hạn thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định này.

3. Trường hợp đất được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất mà trước đó người sử dụng đất đã chi trả tiền bồi thường về đất và nộp trước tiền thuê đất thì được trừ chi phí bồi thường về đất theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tiền thuê đất nộp trước (của thời gian còn lại) vào tiền sử dụng đất phải nộp.

Điều 8. Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 và điểm b, c khoản 2 Điều 6 Nghị định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 50 của Luật Đất đai 2003 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất được tính theo giá bằng 50% giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định lại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở do tổ chức sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước cho thuê đất, tự chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở và đã phân phối đất ở đó cho cán bộ, công nhân viên của tổ chức trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này, cụ thể như sau:

a) Thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở; quy định này chỉ được thực hiện một lần đối với hộ gia đình, cá nhân; lần giao đất sau thu 100% tiền sử dụng đất;

b) Thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở.

Điều 9. Thu tiền sử dụng đất đối với đất khu công nghiệp

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp thì thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Giao đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 Nghị định này;

b) Giao đất theo hình thức đấu giá hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này;

c) Diện tích đất sử dụng để xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng chung theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không thu tiền sử dụng đất.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghiệp do Nhà nước đầu tư để làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh thì thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Giao đất theo hình thức đấu giá thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này;

b) Giao đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này.

Điều 10. Thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng khu công nghệ cao, khu kinh tế

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân người Việt Nam định cư ở nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế làm mặt bằng sản xuất kinh doanh thì thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

1. Giao đất theo hình thức đấu giá thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này.

2. Giao đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này.

Chương III
MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 11. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất chỉ được miễn hoặc giảm một lần trong trường hợp được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở hoặc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

2. Trong hộ gia đình có nhiều thành viên thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất thì được cộng các mức giảm của từng thành viên thành mức giảm chung của cả hộ, nhưng mức giảm tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp trong hạn mức đất ở.

3. Trong trường hợp một hộ gia đình hoặc một người thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền sử dụng đất thì được hưởng miễn tiền sử dụng đất; nếu một người thuộc đối tượng được hưởng giảm tiền sử dụng đất mà có nhiều mức giảm khác nhau thì được hưởng mức cao nhất.

4. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất; chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh.

5. Miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 12, Điều 13 Nghị định này chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được miễn, giảm và tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 5, 6, 7, 8, 9, 10 Nghị định này.

Điều 12. Miễn tiền sử dụng đất

1. Miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về khuyến khích đầu tư.

2. Đất giao để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để thực hiện chính sách nhà ở đối với người có công với cách mạng theo pháp luật người có công.

3. Đối với đất giao để xây dựng ký túc xá sinh viên bằng tiền từ ngân sách nhà nước; đất để xây dựng nhà ở cho người phải di dời do thiên tai, đất xây dựng nhà ở của đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho công nhân khu công nghiệp.

4. Đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (xã hội hoá) thuộc lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hoá, thể dục thể thao.

5. Đất ở trong hạn mức giao đất (bao gồm giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

6. Hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất đó đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà còn nợ tiền sử dụng đất.

7. Các trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Điều 13. Giảm tiền sử dụng đất

1. Giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về khuyến khích đầu tư

2. Giảm 50% tiền sử dụng đất đối với đất trong hạn mức đất ở được giao của hộ gia đình nghèo. Việc xác định hộ gia đình nghèo do Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định.

3. Giảm 20% tiền sử dụng đất khi được nhà nước giao đất đối với nhà máy, xí nghiệp phải di dời theo quy hoạch; nhưng diện tích đất được giảm tối đa không vượt quá diện tích tại địa điểm phải di dời.

4. Đất ở trong hạn mức giao đất (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

5. Các trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Chương IV
THU, NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 14. Xác định tiền sử dụng đất và các khoản thu khác

1. Hồ sơ (tài liệu) địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến là căn cứ để cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất và các khoản thu khác mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến, cơ quan thuế phải thực hiện:

a) Kiểm tra hồ sơ địa chính, xác định số tiền sử dụng đất và các khoản thu khác phải nộp; trường hợp chưa đủ cơ sở để tính số thu tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác thì phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ để bổ sung;

b) Thông báo tiền sử dụng đất phải nộp và các khoản thu khác đến cơ quan gửi hồ sơ địa chính. Thông báo phải ghi rõ tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp, số tiền phải nộp của từng khoản, địa điểm nộp (Kho bạc nhà nước), thời gian nộp và các nội dung khác do Bộ Tài chính quy định.

Trong trường hợp, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường phải gửi bổ sung hồ sơ địa chính thì thời hạn sau 3 ngày làm việc được tính từ ngày nhận hồ sơ bổ sung.

Điều 15. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất và các khoản khác

1. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan thuế, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường phải gửi thông báo đã nhận đến tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính.

2. Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp đủ số tiền sử dụng đất và các khoản phải nộp khác tại địa điểm nộp tiền theo đúng thông báo.

3. Căn cứ vào thông báo của cơ quan thuế do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi tới, cơ quan (Kho bạc) trực tiếp thu tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác phải thu, nộp ngay vào Kho bạc Nhà nước khi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác.

Điều 16. Trách nhiệm của cơ quan thuế, kho bạc và của người nộp tiền sử dụng đất

1. Cơ quan thuế:

a) Tính đúng, tính đủ, thông báo nộp tiền sử dụng đất và các khoản thu khác đúng thời hạn;

b) Giải thích những thắc mắc cho người nộp tiền sử dụng đất trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính, phải thực hiện xem xét và điều chỉnh lại số tiền thu sử dụng đất và các khoản nộp khác và gửi thông báo đã điều chỉnh hoặc không điều chỉnh cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường theo thẩm quyền.

2. Cơ quan kho bạc:

a) Thu đủ số tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác vào Kho bạc Nhà nước ngay trong ngày nộp tiền của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính;

b) Không được chuyển việc thu tiền sang ngày hôm sau khi đã nhận đủ thủ tục nộp tiền của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính;

c) Không được từ chối thu vì bất cứ lý do gì.

3. Trách nhiệm của người sử dụng đất.

Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế mà không nộp đủ tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác thì phải chịu phạt chậm nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 18 Nghị định này.

Điều 17. Nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp còn ghi nhận nợ

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà đất đó đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà còn nợ tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đất đó đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật thì nay ngân sách nhà nước không hoàn lại.

Chương V
XỬ LÝ VI PHẠM, KHIẾU NẠI

Điều 18. Xử phạt

1. Chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước, thì mỗi ngày chậm nộp chịu phạt 0,02% (hai phần vạn) tính trên số tiền sử dụng đất chậm nộp.

2. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho người nộp tiền sử dụng đất, chiếm dụng, tham ô tiền sử dụng đất; làm sai lệch hồ sơ, gây thất thu cho ngân sách nhà nước thì tuỳ theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử

phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 19. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

1. Người phải nộp tiền sử dụng đất có quyền khiếu nại việc thi hành không đúng những quy định về thu tiền sử dụng đất theo Nghị định này. Đơn khiếu nại phải được gửi đến cơ quan trực tiếp tính và thu tiền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất. Trong thời gian chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đúng thời hạn và nộp đủ số tiền sử dụng đất đã thông báo.

2. Việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo

Chương VI
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 20. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Tài chính hướng dẫn việc nộp tiền sử dụng đất, hướng dẫn thủ tục hồ sơ và quy định thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền sử đất theo quy định tại Nghị định này.

2. Bộ Tài nguyên và môi trường hướng dẫn việc xác định loại đất, diện tích đất sử dụng, các loại giấy tờ hợp pháp, hợp lệ về quyền sử dụng đất để làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

3. Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo các cấp các ngành thuộc địa phương quản lý, thực hiện thu tiền sử dụng đất theo quy định của Nghị định này, kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm về kê khai, xác định không đúng thực tế thời gian sử dụng đất gây thiệt hại cho Nhà nước cũng như cho người nộp tiền sử dụng đất.

Điều 21. Hiệu lực thi hành

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

2. Việc thu tiền sử dụng đất khi bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê thực hiện theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở của Chính phủ.

3. Nghị định này thay thế Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, khoản 1 Điều 13 Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê.

Những quy định trước đây về thu tiền sử dụng đất trái với quy định tại Nghị định này đều bãi bỏ.

Điều 22. Trách nhiệm thi hành

Bộ trưởng Bộ Tài chính chịu trách nhiệm hướng dẫn thi hành Nghị định này.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Đã ký: **Phan Văn Khải**

THÔNG TƯ SỐ 117/2004/TT-BTC NGÀY 07 THÁNG 12 NĂM 2004 CỦA BỘ TÀI CHÍNH

Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Bộ Tài chính hướng dẫn về thu tiền sử dụng đất như sau:

Phần A
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

I. PHẠM VI ÁP DỤNG

Thông tư này hướng dẫn về thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 1 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi chung là Nghị định số 198/2004/NĐ-CP).

II. ĐỐI TƯỢNG PHẢI NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất được quy định tại Điều 2 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số trường hợp nêu tại khoản 1 điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Đất được giao cho tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê theo quy định tại điểm d, bao gồm đất để xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dân cư nông thôn, khu dân cư đô thị, đất xây dựng kết cấu hạ tầng khác.

2. Đất được giao cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh theo quy định tại điểm đ là đất được quy định tại điểm b khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi chung là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP).

3. Điểm g quy định về người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư, không bao gồm các trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài liên doanh với các tổ chức, cá nhân nước ngoài để đầu tư vào Việt Nam.

III. ĐỐI TƯỢNG KHÔNG PHẢI NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất quy định tại Điều 3 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Đất để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định tại khoản 3 là diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng chung trong khu công nghiệp mà khu công nghiệp không sử dụng vào mục dích sản xuất kinh doanh, không giao lại, cho thuê hoặc chuyển nhượng cho người có nhu cầu sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh.

2. Khoản 4 quy định về hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất; một số trường hợp cụ thể như sau:

a) Đất đang sử dụng ổn định được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; trong trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 không có tranh chấp thì không phân biệt người xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là người đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hoặc là người sử dụng đất sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 (do nhận chuyển nhượng, thừa kế, hiến, tặng...) khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Trường hợp mua thanh lý, hoá giá nhà ở (mua nhà ở) gắn liền với đất ở của các doanh nghiệp nhà nước, hợp tác xã trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 quy định tại tiết đ khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm mua nhà gắn liền với đất.

IV. CĂN CỨ TÍNH THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Căn cứ tính thu tiền sử dụng đất là diện tích, giá đất và thời hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

2. Trường hợp, người nộp tiền sử dụng đất, mà trước đó phải bồi thường về đất hoặc bồi thường chi phí đầu tư vào đất (gọi chung là bồi thường về đất), hỗ trợ về đất cho người bị thu hồi đất thì được trừ tiền bồi thường, hỗ trợ về đất vào tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại pháp luật về bồi thường hỗ trợ và tái định cư, nhưng mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp.

Phần B
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

I. THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT

Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất quy định tại Điều 5 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Khoản 1 quy định về thu tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá trúng đấu giá. Diện tích tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất đấu giá. Khi đã đấu giá xong, không thực hiện giảm, miễn tiền sử dụng đất đối với mọi trường hợp.

Việc đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về đấu giá đất, đấu thầu dự án.

2. Khoản 2, khoản 3 quy định về thu tiền sử dụng đất trong trường hợp được giao đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

2.1. Diện tích tính thu tiền sử dụng đất là diện tích ghi trong quyết định giao đất; trường hợp diện tích thực tế theo biên bản bàn giao đất khác với diện tích ghi trong quyết định giao đất thì thu tiền sử dụng đất theo diện tích đất thực tế tại biên bản bàn giao được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

2.2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp giao đất sử dụng ổn định lâu dài thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất ở tại thời điểm giao đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ;

b) Trường hợp giao đất có thời hạn thì:

- Dự án có thời hạn sử dụng đất 70 năm thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của loại đất được giao do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ.

Dự án có thời hạn sử dụng đất dưới 70 năm thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm. Công thức để tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp này như sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất của thời hạn giao đất (n năm)} = \text{Tiền sử dụng đất của thời hạn 70 năm} - \left(\text{Tiền sử dụng đất của thời hạn 70 năm} \times (70 - n) \times 1{,}2\% \right)$$

Trong đó: n là thời hạn giao đất tính bằng năm.

Ví dụ:

Tổ chức A được giao 2.000 m^2 đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh có thời hạn sử dụng 50 năm. Tại thời điểm này giá đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh là 5 triệu đồng/m^2. Tiền sử dụng đất phải nộp được xác định như sau:

- Tiền sử dụng đất của thời hạn 70 năm là:

5 triệu đồng/m^2 x 2.000m^2 = 10.000 triệu đồng

- Tiền sử dụng đất của thời hạn 50 năm được xác định như sau:

Tiền sử dụng đất của thời hạn giao đất 50 năm	=	10.000 triệu đồng	-	[10.000 triệu đồng x (70 - 50) x 1,2%]	=	7.600 triệu đồng

II. THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Thu tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Khoản 1 quy định đối với tổ chức kinh tế; khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất thì thu đủ tiền sử dụng đất theo giá đất của mục đích sử dụng mới. Trường hợp đất được chuyển mục đích sử dụng có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng hoặc khi được giao đất phải bồi thường, hỗ trợ về đất cho người có đất bị thu hồi, thì thu tiền sử dụng đất theo chênh lệch giá giữa giá đất theo mục đích sử dụng mới với giá đất theo mục đích sử dụng trước đó tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng.

2. Khoản 3 quy định về chuyển mục đích từ đất ở được giao đất sử dụng ổn định lâu dài đã nộp tiền sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 3 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Khoản 4 quy định về chuyển mục đích sử dụng đất từ đất giao có thời hạn sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ tiền sử dụng đất đã nộp tính theo giá của loại đất được giao có thời hạn tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng.

Ví dụ:

Ngày 01 tháng 8 năm 2004, tổ chức A được giao 20.000 m^2 đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh có thời hạn sử dụng 50 năm; giá đất tính thu tiền sử dụng đất là 4 triệu đồng/m^2; đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định; đến năm 2006 được phép chuyển sang đất ở, tại thời điểm này giá đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh tính cho 50 năm là 5 triệu đồng/m^2, giá đất ở là 6 triệu đồng/m^2.

Tiền sử dụng đất tổ chức A phải nộp khi được phép chuyển 20.000m^2 đất phi nông nghiệp sang đất ở được xác định như sau:

20.000 m^2 x (6 triệu đồng/m^2 - 5 triệu đồng/m^2) = 20.000 triệu đồng.

[chưa tính miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất mà tổ chức được hưởng thụ (nếu có)]

III. CHUYỂN TỪ THUÊ ĐẤT SANG GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Thu tiền sử dụng đất khi chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 7 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Khoản 1 quy định về chuyển từ thuê đất của Nhà nước sang giao đất sử dụng ổn định lâu dài (đất ở) có thu tiền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất ở tại thời điểm chuyển từ thuê đất sang giao đất.

2. Khoản 2 quy định về chuyển từ thuê đất sang giao đất có thời hạn có thu tiền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng tại thời điểm chuyển từ thuê đất sang giao đất.

3. Khoản 3 quy định về trường hợp khi Nhà nước cho thuê đất mà phải bồi thường, hỗ trợ về đất; nếu số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp thì được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp; mức bồi thường về đất được trừ được tính bằng diện tích đất thuê mà phải bồi thường về đất được chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất nhân với giá đất tính bồi thường của loại đất khi thực hiện bồi thường tại thời điểm được phép chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Tiền thuê đất của khoảng thời gian đã sử dụng đất không được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp. Tiền thuê đất đã nộp cho khoảng thời gian chưa sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp và được tính theo công thức sau:

Số tiền thuê đất được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp	=	Diện tích đất được chuyển từ thuê sang giao	x	Đơn giá cho thuê của thời hạn 1 năm tại thời điểm chuyển từ thuê đất sang giao đất	x	Số năm đã nộp tiền thuê đất nhưng chưa sử dụng đất

IV. THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO NGƯỜI ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT

Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; khoản 1 điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 và điểm b, c khoản 2 Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Một số trường hợp sau đây khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất:

1. Khi được giao đất đã nộp tiền đền bù thiệt hại theo Quyết định số 186-HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 1990 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang mục đích khác.

2. Đã nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách nhà nước theo quy định tại Thông tư số 60-TC/TCT ngày 16 tháng 7 năm 1993 của Bộ Tài chính khi mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước và mua nhà không thuộc sở hữu Nhà nước cùng với nhận quyền sử dụng đất có nhà trên đó; được giao đất để xây dựng nhà ở và công trình; được giao đất thay cho thanh toán giá trị công trình xây dựng cơ sở hạ tầng.

3. Mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước, mua nhà của các Công ty kinh doanh nhà của Nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

4. Mua nhà cùng với nhận quyền sử dụng đất có nhà trên đó thuộc diện đã nộp thuế thu nhập theo Pháp lệnh thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao.

Các trường hợp hướng dẫn trên đây chỉ áp dụng đối với các trường hợp không thuộc phạm vi khoản 2, khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Phần C
MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. NGUYÊN TẮC MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Các nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 11 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất chỉ được miễn, giảm tiền sử dụng đất một lần thuộc một trong các trường hợp được Nhà nước giao đất để làm nhà ở, được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Riêng đối với tổ chức kinh tế được miễn giảm một lần khi được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo từng dự án đầu tư.

2. Miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được miễn, giảm và tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Chỉ xem xét và phê duyệt miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP đối với các trường hợp bắt đầu nộp tiền sử dụng đất từ ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Các trường hợp đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp số tiền sử dụng đất còn nợ phát sinh trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì việc miễn giảm tiền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

4. Tổ chức sử dụng đất đã được miễn giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 12; khoản 1, 3 Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP, nhưng sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải nộp đủ tiền sử dụng đất đã được miễn hoặc giảm vào ngân sách nhà nước theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

II. MIỄN TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Miễn tiền sử dụng đất cho các đối tượng quy định tại Điều 12 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Khoản 1 quy định về miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khuyến khích đầu tư để thực hiện:

a) Dự án đầu tư thuộc ngành, nghề, lĩnh vực ưu đãi đầu tư và được thực hiện tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ;

b) Dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của Chính phủ;

c) Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

2. Khoản 3 được hướng dẫn như sau:

a) Đất giao để thực hiện dự án xây dựng ký túc xá sinh viên bằng tiền từ ngân sách Nhà nước; đơn vị được giao quản lý sử dụng cho sinh viên ở, chỉ được tính thu phí đủ trang trải chi phí phục vụ, điện, nước, chi phí quản lý và chi phí khác có liên quan; không được tính chi phí về tiền sử dụng đất và khấu hao giá trị nhà;

b) Đất giao để xây dựng nhà ở theo dự án phục vụ cho người di dời do thiên tai; người được giao đất ở mới theo dự án di dời được miễn nộp tiền sử dụng đất, khi đất ở tại nơi phải di dời (nơi đi) không được bồi thường, được hỗ trợ di chuyển (nếu có);

c) Đất giao để xây dựng nhà ở của đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn. Người được miễn tiền sử dụng đất phải có hộ khẩu thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất làm nhà ở, hoặc đã có nhà ở nhưng diện tích khuôn viên chưa đủ hạn mức giao đất ở theo quy định của pháp luật đất đai ;

Vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của Chính phủ.

d) Đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho công nhân của khu công nghiệp, đơn vị được giao đất để thực hiện dự án phải được Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt dự án, phê duyệt giá bán hoặc giá cho thuê nhà; trong cơ cấu giá bán hoặc giá cho thuê nhà không có chi phí về tiền sử dụng đất.

3. Khoản 5 quy định về miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở gồm các trường hợp: được giao đất, được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các đối tượng quy định tại Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 2 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ người có công với Cách mạng cải thiện nhà ở và Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 3 tháng 2 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ người hoạt động Cách mạng từ trước Cách mạng tháng tám năm 1945 cải thiện nhà ở, cụ thể như sau:

a) Người gia nhập tổ chức cách mạng từ ngày 31 tháng 12 năm 1935 về trước được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất;

b) Người gia nhập tổ chức cách mạng trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 1 năm 1936 đến ngày 31 tháng 12 năm 1944, được tặng thưởng Huân chương Sao Vàng hoặc Huân chương Hồ Chí Minh hoặc Huân chương Độc lập hạng nhất được miễn tiền sử dụng đất với diện tích không quá 300 mét vuông (m^2);

c) Người gia nhập tổ chức cách mạng trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 1 năm 1936 đến ngày 31 tháng 12 năm 1944, không thuộc diện quy định tại điểm b, khoản này được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định;

d) Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân, Bà mẹ Việt Nam anh hùng, Anh hùng lao động; thương binh, bệnh binh, người hưởng chính sách như thương binh bị mất sức lao động từ 81% trở lên; thân nhân của liệt sỹ đang hưởng tiền tuất nuôi dưỡng hàng tháng được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở;

4. Khoản 6 quy định về hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đất đó đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 50, Điều 87 Luật Đất đai và Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà còn ghi nợ tiền sử dụng đất thì được miễn thu tiền sử dụng đất còn nợ.

III. GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Giảm tiền sử dụng đất cho các đối tượng quy định tại Điều 13, Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Khoản 3 quy định về giảm 20% tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất đối với nhà máy, xí nghiệp phải di dời theo quy hoạch (kể cả di dời do ô nhiễm môi trường). Nhà máy, xí nghiệp di dời phải có quyết định của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh và diện tích đất được giảm chỉ áp dụng đối với diện tích đất làm nhà máy, xí nghiệp.

2. Khoản 4 quy định về giảm tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở đối với các trường hợp được giao đất, được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất là người có công với cách mạng theo quy định tại Quyết định số 118/TTg và Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg mà không thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất quy định tại điểm 3 Mục II Phần này, cụ thể như sau:

- Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh bị mất sức lao động từ 61% đến 80% được giảm 90% tiền sử dụng đất phải nộp;

- Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh bị mất sức lao động từ 41% đến 60%, cán bộ hoạt động Cách mạng tiền khởi nghĩa (người gia nhập tổ chức cách mạng trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 1 năm 1945 đến trước Tổng khởi nghĩa tháng Tám năm 1945) được giảm 80% tiền sử dụng đất phải nộp;

- Thân nhân của liệt sĩ, người có công giúp đỡ cách mạng đang hưởng trợ cấp hàng tháng, thương binh và người hưởng chính sách như thương binh bị mất sức lao động từ 21% đến 40% được giảm 70% tiền sử dụng đất phải nộp;

- Người hoạt động cách mạng, làm nghĩa vụ quốc tế được tặng thưởng Huân chương Kháng chiến hạng I hoặc Huân chương Chiến thắng hạng I được giảm 65% tiền sử dụng đất phải nộp.

IV. HỒ SƠ MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện thủ tục để được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển từ thuê đất sang giao đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thực hiện kê khai xin miễn, giảm tiền sử dụng đất tại tờ khai nộp tiền sử dụng đất (đính kèm Thông tư này) trong hồ sơ về đất đai gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp hồ sơ nộp tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong trường hợp hồ sơ nộp tại xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là cơ quan tài nguyên và môi trường). Tờ khai nộp tiền sử dụng đất được lập thành 2 bản; một bản lưu tại cơ quan thuế, một bản gửi trả cơ quan tài nguyên và môi trường cùng với hồ sơ về đất đai để cơ quan tài nguyên và môi trường gửi cho người sử dụng đất để thực hiện nhiệm vụ tài chính.

2. Tờ khai phải kèm giấy tờ chứng minh thuộc một trong các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất (bản sao có công chứng), cụ thể như sau:

a) Đối với các trường hợp khuyến khích đầu tư phải có Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư;

b) Đối với dự án công trình công cộng có mục đích kinh doanh; dự án xây dựng ký túc xá sinh viên, xây dựng nhà ở cho người có công, xây dựng chung cư cao tầng cho công nhân khu công nghiệp phải kèm văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền về phê duyệt dự án đầu tư;

c) Đối với nhà máy, xí nghiệp di dời theo quy hoạch phải có quyết định di dời và dự án đầu tư được phê duyệt theo thẩm quyền do pháp luật quy định;

d) Đối với trường hợp người có công với cách mạng phải có giấy tờ liên quan đến chế độ được miễn, giảm tiền sử dụng đất hướng dẫn tại điểm 3 Mục II và điểm 2 Mục III Phần này;

đ) Đối với người thuộc diện hộ nghèo phải có xác nhận của cơ quan lao động, thương binh và xã hội cấp huyện;

e) Đối với hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu số phải có hộ khẩu (ở nơi đã có hộ khẩu) hoặc xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp xã (ở nơi chưa có hộ khẩu).

V. THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ địa chính kèm theo giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 12, Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Mục II, III, IV Phần C Thông tư này để xác định số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được miễn, giảm.

Cục trưởng Cục thuế phê duyệt miễn, giảm tiền sử dụng đất tại Phần II (Phần xác định của cơ quan thuế) trong tờ khai nộp tiền sử dụng đất của tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Chi cục trưởng Chi cục thuế phê duyệt miễn, giảm tiền sử dụng đất tại Phần II (Phần xác định của cơ quan thuế) trong tờ khai nộp tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

2. Tờ khai kèm xác định nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế được lập thành 2 bản; 1 bản gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường để chuyển cho đối tượng nộp tiền sử dụng đất; 1 bản lưu tại cơ quan thuế.

Phần D
THU NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. XÁC ĐỊNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT PHẢI NỘP

1. Trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, cơ quan thuế căn cứ hồ sơ địa chính và tờ khai nộp tiền sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến xác định số tiền sử dụng đất phải nộp và các khoản thu khác (nếu có), địa điểm nộp (Kho bạc nhà nước hay cơ quan thu), thời gian nộp và các nội dung khác có liên quan và gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

2. Trường hợp hồ sơ do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp mà chưa đủ cơ sở để tính số thu tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác thì phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ để bổ sung.

Trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung hợp lệ, cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp và các khoản thu khác (nếu có) theo hướng dẫn tại điểm 1 mục này, viết giấy nộp tiền và thực hiện các thủ tục khác theo quy định hiện hành; sau đó, gửi trả cơ quan tài nguyên và môi trường, có kèm theo giấy nộp tiền để cơ quan tài nguyên và môi trường gửi tới người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính.

II. THỦ TỤC NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của cơ quan thuế, cơ quan tài nguyên và môi trường phải gửi tờ khai nộp tiền sử dụng đất và các khoản phải nộp khác cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền sử dụng đất và các khoản thu khác.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân căn cứ vào xác định của cơ quan thuế, trực tiếp nộp tiền (tiền mặt hoặc chuyển khoản) tại địa điểm nộp tiền theo thông báo trong thời hạn tối đa không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo.

3. Cơ quan thu (Kho bạc nhà nước hoặc cơ quan thuế) khi thu tiền sử dụng đất phải lập chứng từ thu tiền vào ngân sách nhà nước theo quy định tại Thông tư số 80/2003/TT-BTC ngày 13 tháng 8 năm 2003 về hướng dẫn tập trung, quản lý các khoản thu ngân sách nhà nước qua Kho bạc nhà nước.

4. Cơ quan thuế phối hợp với Kho bạc nhà nước cùng cấp để có biện pháp tổ chức thu tiền sử dụng đất thuận lợi cho người nộp tiền, bảo đảm an toàn số tiền sử dụng đất nộp vào ngân sách nhà nước và phù hợp với quy định về luân chuyển hồ sơ đất đai quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

III. XỬ LÝ TỒN TẠI VỀ NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Các trường hợp đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà nay mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vẫn áp dụng thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực.

Trường hợp đã được giao đất nhưng chưa nộp tiền sử dụng đất thì nay nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

2. Các trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà thuộc các trường hợp đất sử dụng làm đất ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 về sau, phải nộp tiền sử dụng đất mà còn nợ và ghi rõ số tiền nợ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo số tiền đã ghi nợ.

Trường hợp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi rõ số tiền sử dụng đất còn nợ thì tính và thu tiền sử dụng đất theo Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2000 của Chính phủ và Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11 tháng 12 năm 2000 của Bộ Tài chính. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc thu nợ tiền sử dụng đất quy định tại điểm 2 Mục này và việc áp dụng Nghị định số 38/2000/NĐ-CP và Thông tư số 115/2000/TT-BTC để thu tiền sử dụng đất ghi nợ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có hiệu lực đến 31 tháng 12 năm 2005. Từ ngày 01 tháng 1 năm 2006 trở đi nếu vẫn còn nợ thì thực hiện tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Luật khuyến khích đầu tư trong trường hợp được giao đất và được cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và cơ quan thuế đã thông báo tiền sử dụng đất phải nộp và đã nộp 1 phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì nộp số tiền sử dụng đất còn lại vào ngân sách nhà nước, không áp dụng theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này, nhưng thời gian nộp số tiền còn lại chậm nhất là sau 90 ngày kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành. Sau 90 ngày mà chưa nộp đủ tiền sử dụng đất còn lại thì phải nộp phạt theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

IV. KHIẾU NẠI VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI

1. Người phải nộp tiền sử dụng đất mà có khiếu nại việc thi hành không đúng những quy định về thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP thì có đơn khiếu nại gửi đến cơ quan thuế nơi đã phê duyệt tiền sử dụng đất phải nộp; trong thời gian chờ giải quyết vẫn phải nộp đủ số tiền sử dụng đất đã thông báo đúng thời hạn.

2. Cơ quan nhận đơn khiếu nại mà hồ sơ khiếu nại chưa đúng, chưa đủ theo quy định thì yêu cầu người khiếu nại bổ sung hay giải trình thêm và phải thông báo cho người gửi đơn biết trong thời hạn là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn khiếu nại.

3. Thời gian, trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại và tố cáo.

4. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày hết thời hạn giải quyết quy định tại Điều 36 Luật Khiếu nại, tố cáo mà khiếu nại không được giải quyết hoặc kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý thì có quyền khiếu nại lên cơ quan cấp trên trực tiếp của cơ quan đã phê duyệt tiền sử dụng đất phải nộp hoặc khởi kiện ra toà án. Với vùng sâu, vùng xa, đi lại khó khăn thì thời hạn nói trên có thể kéo dài hơn nhưng không quá 45 ngày.

5. Quyết định giải quyết khiếu nại về tiền sử dụng đất của Bộ trưởng Bộ Tài chính sau khi có ý kiến của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định cuối cùng.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan thuế, Kho bạc nhà nước phối hợp với các cấp, các ngành ở địa phương thực hiện việc thu tiền sử dụng đất theo đúng quy định của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này; kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm hoặc khiếu nại, tố cáo về kê khai, xác nhận không đúng thực tế thời điểm sử dụng đất gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước hoặc người nộp tiền sử dụng đất.

2. Tổng cục Thuế chịu trách nhiệm chỉ đạo việc tổ chức thu tiền sử dụng đất theo quy trình cải cách thủ tục hành chính, tiếp nhận hồ sơ từ cơ quan tài nguyên và môi trường để xác định và thông báo nộp tiền sử dụng đất các khoản thu khác (nếu có); phê duyệt miễn, giảm tiền sử dụng đất, xử lý vướng mắc về thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và Thông tư này.

3. Kho bạc nhà nước chịu trách nhiệm chỉ đạo việc tổ chức thu tiền sử dụng đất theo đúng quy trình thu ngân sách nhà nước và thoả thuận với cơ quan thuế để tổ chức thu tiền sử dụng đất thuận lợi cho người nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

4. Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Thông tư này thay thế Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11 tháng 12 năm 2000 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thi hành Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; tiết a và b điểm 1 Mục I Phần B Thông tư số 20/2002/TT-BTC ngày 28 tháng 2 năm 2002 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thi hành Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê. Việc thu tiền sử dụng đất khi bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê thực hiện theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Những quy định trước đây trái với Thông tư này đều bãi bỏ.

Trong quá trình thực hiện Thông tư nếu phát sinh vướng mắc đề nghị Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phản ánh kịp thời cho Bộ Tài chính để nghiên cứu, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG

Đã ký: **Huỳnh Thị Nhân**

Cục thuế:.....
Chi cục thuế:.....

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

TỜ KHAI NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. Phần tự khai:

1. Tên (Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân):.....

2. Địa chỉ (trụ sở chính hoặc địa chỉ liên lạc): .....

3. Văn bản (nếu có) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định về giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển từ thuê đất sang giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số.....ngày.....tháng.....năm.....; hoặc giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất theo quy định, do.....(cơ quan cấp).

4. Đặc điểm lô đất:

Địa điểm: .....

Vị trí thửa đất:.....

Loại đất:.....

Mục đích sử dụng: .....

5. Diện tích nộp tiền sử dụng đất:.....m^2

6. Miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất (nếu có)

(Ghi rõ thuộc một trong các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 12, Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004; thời hạn hoặc tỷ lệ được miễn, giảm tiền sử dụng đất).

.....

7. Giấy tờ kèm theo (có công chứng chứng minh thuộc đối tượng miễn, giảm):.....

.....

8. Tôi xin cam đoan việc kê khai trên đây là đúng sự thật và xin nộp tiền sử dụng đất đầy đủ, đúng kỳ hạn./.

Ngày.....tháng.....năm.....
Người kê khai
(Ký và ghi rõ họ, tên)

Ghi chú

1. Tờ khai lập thành 02 bản gửi kèm hồ sơ về đất đai đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp hồ sơ nộp tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc gửi tới Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn (gọi chung là cơ quan tài nguyên và môi trường).

2. Sau khi cơ quan thuế xác định và phê duyệt thì:

- Cơ quan thuế giữ lại 1 bản;
- Gửi cơ quan tài nguyên và môi trường 1 bản để cơ quan tài nguyên và môi trường gửi tới người nộp tiền sử dụng đất.

II. Phần xác định của cơ quan thuế: (Thay thông báo nộp tiền sử dụng đất)

1. Diện tích đất được giao (chuyển mục đích sử dụng đất/chuyển từ thuê đất sang giao đất/cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất):.....m^2

2. Loại đất:.....

Mục đích sử dụng: .....

3. Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất: .....m^2

Trong đó:

- Diện tích nộp tiền sử dụng đất mức 50% (chênh lệch):.....m^2

- Diện tích nộp tiền sử dụng đất mức 100%: .....m^2

4. Thời hạn giao đất:.....

5. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất: .....đồng/m^2

6. Nghĩa vụ tài chính được trừ (nếu có): .....đồng/m^2

7. Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm:.....đồng/m^2

Trong đó: Miễn:.....đồng

Giảm:.....đồng

8. Tiền sử dụng đất còn phải nộp ngân sách nhà nước:..... đồng

9. Địa điểm nộp tiền sử dụng đất:.....

10. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất không quá 30 ngày làm việc kể từ khi nhận được thông báo này từ cơ quan tài nguyên và môi trường.

Ngày.....tháng.....năm.....	*Ngày.....tháng.....năm.....*	*Ngày.....tháng.....năm.....*
Người nhận thông báo	**Cán bộ kiểm tra tính thu tiền sử dụng đất**	**Thủ trưởng cơ quan thuế**
(Ký, ghi rõ họ, tên)	*(Ký, ghi rõ họ, tên)*	*(Ký, đóng dấu)*

Phần III

VỀ THUẾ NHÀ, ĐẤT

PHÁP LỆNH THUẾ NHÀ, ĐẤT
NĂM 1992

Để tăng cường quản lý Nhà nước đối với việc xây dựng và sử dụng nhà ở, khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng đất tiết kiệm phù hợp với Luật đất đai, động viên sự đóng góp của chủ sở hữu nhà và người sử dụng nhà, đất vào ngân sách Nhà nước;

Căn cứ vào Điều 80 và Điều 91 của Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ vào Nghị quyết của Quốc hội khoá VIII, kỳ họp thứ 11 ngày 15 tháng 4 năm 1992 quy định một số điểm về việc thi hành Hiến pháp năm 1992;

Căn cứ vào Nghị quyết của Quốc hội khoá VIII, kỳ họp thứ 6 ngày 28 tháng 12 năm 1989 về việc uỷ quyền cho Hội đồng Nhà nước quy định một số thuế mới và Nghị quyết của Quốc hội khoá VIII, kỳ họp thứ 10 ngày 26 tháng 12 năm 1991 giao cho Hội đồng Nhà nước xem xét điều chỉnh những điều chưa hợp lý trong Pháp lệnh thuế nhà, đất;

Pháp lệnh này quy định thuế nhà, đất.

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Thuế nhà, đất là thuế thu đối với nhà và đối với đất ở, đất xây dựng công trình.

Trong tình hình hiện nay, tạm thời chưa thu thuế nhà và chưa quy định về thuế nhà.

Điều 2. Tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình là đối tượng nộp thuế đất quy định tại Pháp lệnh này.

Trong trường hợp còn có sự tranh chấp hoặc chưa xác định được quyền sử dụng đất, thì tổ chức, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất là đối tượng nộp thuế đất.

Trường hợp bên Việt Nam tham gia xí nghiệp liên doanh được Nhà nước cho góp vốn pháp định bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 của Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, thì tổ chức hoặc người đại diện cho bên Việt Nam dùng đất để góp vốn theo hợp đồng đã ký kết là đối tượng nộp thuế đất.

Điều 3. Không thu thuế đất đối với:

1. Đất sử dụng vì lợi ích công cộng, phúc lợi xã hội hoặc từ thiện không vì mục đích kinh doanh.

2. Đất chuyên dùng vào việc thờ cúng của các tôn giáo, các tổ chức không vì mục đích kinh doanh hoặc để ở.

Điều 4. Cơ quan ngoại giao, tổ chức quốc tế, cá nhân nước ngoài sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình nộp thuế đất theo Pháp lệnh này, trừ trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết hoặc tham gia có quy định khác.

Điều 5. Các cơ quan Nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân và mọi công dân có trách nhiệm giúp cơ quan thuế, cán bộ thuế trong việc thi hành nhiệm vụ.

Chương II
CĂN CỨ TÍNH THUẾ VÀ MỨC THUẾ ĐẤT

Điều 6. Căn cứ tính thuế đất là diện tích đất, hạng đất và mức thuế.

Điều 7. Mức thuế đất quy định như sau:

1. Đối với đất thuộc thị trấn, thị xã, thành phố, mức thuế đất bằng 3 đến 25 lần mức thuế nông nghiệp cao nhất trong vùng. Mức thuế cụ thể phụ thuộc vào vị trí đất của thị trấn, thị xã, thành phố;

2. Đối với đất thuộc vùng nông thôn:

- Đất thuộc vùng núi, mức thuế đất bằng mức thuế nông nghiệp cùng hạng đất trong vùng;

- Đất thuộc vùng trung du, mức thuế đất bằng 1,5 lần mức thuế nông nghiệp cùng hạng đất trong vùng;

- Đất thuộc vùng đồng bằng, mức thuế đất bằng 2 lần mức thuế nông nghiệp cùng hạng đất trong vùng;

- Đất ở mà sử dụng vào sản xuất nông nghiệp, thì được tính thuế đất bằng mức thuế nông nghiệp cùng hạng đất trong vùng.

Điều 8. Hội đồng bộ trưởng quy định cụ thể mức thuế đất áp dụng đối với đất ở, đất xây dựng công trình quy định tại Điều 7 của Pháp lệnh này.

Chương III
KÊ KHAI, NỘP THUẾ ĐẤT

Điều 9. Thuế đất nộp vào ngân sách Nhà nước. Chi cục thuế nơi có đất thuộc diện chịu thuế tổ chức thu thuế đất.

Điều 10. Thuế đất được tính hàng năm và nộp làm 2 kỳ, mỗi kỳ nộp 50% (năm mươi phần trăm). Kỳ đầu nộp chậm nhất là ngày 30 tháng 4. Kỳ thứ hai nộp chậm nhất là ngày 31 tháng 10 trong năm. Nếu đối tượng nộp thuế tự nguyện nộp toàn bộ thuế một lần thì thu vào kỳ đầu.

Điều 11. Tổ chức, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình có nghĩa vụ:

1. Kê khai tình hình sử dụng đất với cơ quan thuế theo quy định của Bộ Tài chính;

Khi có sự thay đổi về quyền sử dụng đất, về diện tích đất hoặc sử dụng đất để làm nhà ở, xây dựng, công trình thì phải kê khai lại với cơ quan thuế chậm nhất không quá một tháng, kể từ ngày có sự thay đổi;

2. Cung cấp tài liệu cần thiết có liên quan đến việc tính thuế đất theo yêu cầu của cơ quan thuế;

3. Nộp thuế đầy đủ, đúng thời hạn theo thông báo của cơ quan thuế.

Điều 12. Cơ quan thuế có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

1. Hướng dẫn, giúp đỡ đối tượng nộp thuế, tổ chức, cá nhân sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình thực hiện nghiêm chỉnh việc kê khai, nộp thuế đất;

2. Kiểm tra, xác minh tài liệu kê khai tính thuế, lập sổ thuế đất;

3. Thông báo cho người nộp thuế số thuế phải nộp và thời hạn nộp thuế. Khi thu thuế, cơ quan thu thuế phải cấp biên lai nộp thuế do Bộ tài chính phát hành;

4. Theo dõi, đôn đốc nộp thuế vào kho bạc Nhà nước;

5. Lập biên bản và xử phạt hành chính theo thẩm quyền hoặc tuỳ theo mức độ vi phạm đề nghị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật;

6. Xem xét, giải quyết khiếu nại về thuế đất theo thẩm quyền đã quy định.

Chương IV
GIẢM THUẾ, MIỄN THUẾ ĐẤT

Điều 13. Tạm miễn thuế đất đối với các trường hợp sau đây:

1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan hành chính, sự nghiệp Nhà nước, tổ chức xã hội, công trình văn hoá, đất chuyên dùng vào mục đích quốc phòng và an ninh;

2. Đất ở thuộc vùng rừng núi rẻo cao thuộc diện được miễn thuế nông nghiệp, vùng đinh canh, định cư, vùng kinh tế mới;

3. Đất ở của gia đình thương binh loại 1/4, loại 2/4; gia đình liệt sĩ được hưởng chế độ trợ cấp của Nhà nước quy định; đất xây dựng nhà tình nghĩa;

4. Đất ở của người tàn tật, người chưa đến tuổi thành niên và người già cô đơn không nơi nương tựa không có khả năng nộp thuế.

Điều 14. Đối tượng nộp thuế có khó khăn về kinh tế do bị thiên tai, địch hoạ, tai nạn bất ngờ thì được xét giảm thuế, miễn thuế đất ở.

Thẩm quyền quyết định và thủ tục xét giảm thuế, miễn thuế đất do Hội đồng bộ trưởng quy định.

Chương V
XỬ LÝ VI PHẠM, KHEN THƯỞNG

Điều 15.

1. Tổ chức, cá nhân không làm đúng các thủ tục kê khai, thì tuỳ theo mức độ vi phạm mà bị phạt tiền đến một triệu đồng;

2. Tổ chức, cá nhân có hành vi không kê khai hoặc khai man trốn thuế, thì ngoài việc phải nộp đủ số thuế theo quy định của Pháp lệnh này, còn bị phạt tiền từ một đến ba lần số thuế gian lận;

3. Tổ chức, cá nhân nộp chậm tiền thuế hoặc tiền phạt ghi trong thông báo thu thuế hoặc quyết định xử phạt, thì ngoài việc phải nộp đủ số thuế hoặc tiền phạt theo quy định của Pháp lệnh này, mỗi ngày nộp chậm còn bị phạt 0,5% (năm phần nghìn) số tiền nộp chậm;

4. Tổ chức, cá nhân dây dưa nộp thuế, nộp phạt, thì bị xử lý như sau:

- Trích tiền của tổ chức, cá nhân có tại ngân hàng để nộp thuế, nộp phạt. Ngân hàng có trách nhiệm thực hiện chế độ ưu tiên trích nộp tiền thuế, tiền phạt vào kho bạc Nhà nước theo thông báo của cơ quan thuế;

- Kê biên tài sản theo quy định của pháp luật để bảo đảm nộp đủ tiền thuế, tiền phạt;

5. Cá nhân trốn thuế với số lượng lớn hoặc đã bị xử lý hành chính theo các khoản 1, 2, 3, 4 Điều này mà vẫn còn vi phạm hoặc trốn thuế với số lượng rất lớn hoặc phạm tội trong các trường hợp nghiêm trọng khác, thì bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định tại Điều 169 của Bộ luật hình sự.

Điều 16. Thẩm quyền xử lý vi phạm quy định tại Điều 15 của Pháp lệnh này được quy định như sau:

1. Đối với vi phạm quy định tại khoản 1:

a) Trưởng Chi cục thuế được phạt đến bốn trăm ngàn đồng;

b) Trưởng Cục thuế được phạt đến một triệu đồng.

2. Đối với vi phạm quy định tại khoản 2:

a) Trưởng Chi cục thuế được phạt tiền bằng một lần số thuế gian lận;

b) Trưởng Cục thuế được phạt tiền cao nhất bằng ba lần thuế gian lận.

3. Cục trưởng, Chi cục trưởng cơ quan thuế quản lý việc thu thuế đất được quyền phạt do nộp chậm và áp dụng các biện pháp xử lý theo quy định tại các khoản 3 và 4 Điều 15 của Pháp lệnh này.

Điều 17. Cá nhân cản trở hoặc xúi giục người khác cản trở việc thi hành hoặc cản trở việc điều tra và xử lý các vi phạm Pháp lệnh này, thì tuỳ theo mức độ vi phạm mà bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Cán bộ thuế, cá nhân khác lợi dụng chức vụ, quyền hạn để chiếm dụng, tham ô tiền thuế thì phải bồi thường cho Nhà nước toàn bộ số thuế đã chiếm dụng, tham ô và tuỳ theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Cán bộ thuế, cá nhân khác lợi dụng chức vụ, quyền hạn bao che cho người vi phạm, cố ý làm trái quy định, thiếu trách nhiệm trọng việc thi hành Pháp lệnh này, thì tuỳ theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Cán bộ thuế, do thiếu trách nhiệm hoặc xử lý sai, gây thiệt hại cho người nộp thuế hoặc người bị xử lý thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 19. Cơ quan thuế, cán bộ thuế hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao; người có công phát hiện các vụ vi phạm Pháp lệnh này được khen thưởng theo chế độ chung của Nhà nước.

Chương VI
KHIẾU NẠI VÀ THỜI HIỆU

Điều 20. Tổ chức, cá nhân có quyền khiếu nại việc thi hành không đúng Pháp lệnh về thuế đất.

Đơn khiếu nại phải gửi cơ quan thuế phát hành lệnh thu hoặc quyết định xử lý trong thời hạn ba mươi ngày, kể từ ngày nhận được lệnh thu hoặc quyết định xử lý.

Trong khi chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đủ và đúng thời hạn số tiền thuế, tiền phạt đã được thông báo.

Cơ quan nhận đơn khiếu nại phải xem xét, giải quyết trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận đơn. Đối với vụ khiếu nại phức tạp thì thời hạn có thể kéo dài, nhưng không được quá ba mươi ngày, kể từ ngày nhận đơn.

Điều 21. Nếu người khiếu nại không đồng ý với quyết định của cơ quan nhận đơn hoặc quá thời hạn trên mà chưa được giải quyết, thì người khiếu nại có quyền khiếu nại lên cơ quan thuế cấp trên trực tiếp của cơ quan nhận đơn.

Điều 22. Cơ quan thuế phải thoái trả tiền thuế hoặc tiền phạt thu không đúng và trả tiền bồi thường nếu có, trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận quyết định xử lý của cấp trên.

Điều 23. Nếu phát hiện và kết luận có sự man khai, trốn thuế, lậu thuế hoặc nhầm lẫn về thuế, thì trong thời hạn ba năm, kể từ ngày khai man, trốn thuế hoặc nhầm lẫn về thuế, cơ quan thuế có quyền ra lệnh truy thu hoặc truy hoàn thuế.

Chương VII
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 24. Hội đồng Bộ trưởng chỉ đạo việc tổ chức thực hiện Pháp lệnh này trong cả nước.

Điều 25. Bộ trưởng Bộ Tài chính có trách nhiệm tổ chức thực hiện, kiểm tra công tác thu thuế đất trong cả nước; giải quyết khiếu nại, kiến nghị về thuế đất thuộc thẩm quyền của mình.

Điều 26. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các cấp chỉ đạo việc thực hiện và kiểm tra việc thi hành Pháp lệnh này trong địa phương mình.

Chương VIII
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Điều 27. Pháp lệnh này sẽ được bổ sung về thuế nhà khi có điều kiện thu thuế nhà.

Điều 28. Bãi bỏ thuế thổ trạch và những quy định trước đây trái với Pháp lệnh này. Pháp lệnh này thay thế Pháp lệnh ngày 29 tháng 6 năm 1991 của Hội đồng Nhà nước.

Điều 29. Pháp lệnh này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 10 năm 1992. Hội đồng Bộ trưởng quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh này và quy định mức thuế nộp cụ thể của quý IV năm 1992.

TM. CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG NHÀ NƯỚC
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Đã ký: **Võ Chí Công**

PHÁP LỆNH SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA PHÁP LỆNH VỀ THUẾ NHÀ, ĐẤT NĂM 1994

Căn cứ vào Điều 91 của Hiến pháp nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam năm 1992;

Pháp lệnh này sửa đổi, bổ sung một số Điều của Pháp lệnh về thuế nhà, đất đã được Hội đồng Nhà nước nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 31 tháng 7 năm 1992.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Pháp lệnh về thuế nhà, đất như sau:

1) Điều 7 được sửa đổi, bổ sung:

"Điều 7: Mức thuế đất quy định như sau:

1. Đối với đất ở, đất xây dựng công trình thuộc thành phố, thị xã, thị trấn, mức thuế đất bằng 3 lần đến 32 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của hạng đất cao nhất trong vùng.

Mức thuế cụ thể phụ thuộc vào vị trí đất của thành phố, thị xã, thị trấn;

2. Đối với đất ở, đất xây dựng công trình thuộc vùng ven đô thị, ven trục giao thông chính, mức thuế đất bằng 1,5 đến 2,5 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của hạng đất cao nhất trong vùng.

Mức thuế cụ thể phụ thuộc vào vùng ven của loại đô thị và trục giao thông chính.

3. Đối với đất ở, đất xây dựng công trình thuộc vùng nông thôn đồng bằng, trung du, miền núi, mức thuế đất bằng 1 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp ghi thu bình quân trong xã".

2) Khoản 3, Điều 15 được sửa đổi:

"3. Tổ chức, cá nhân nộp chậm tiền thuế hoặc tiền phạt ghi trong thông báo thuế hoặc quyết định xử phạt, thì ngoài việc phải nộp đủ số tiền thuế hoặc tiền phạt theo quy định của Pháp lệnh này, mỗi ngày nộp chậm còn bị phạt 0,2% (hai phần nghìn) số tiền nộp chậm".

3) Các chữ "Hội đồng Bộ trưởng" được sửa đổi thành các chữ "Chính phủ"; các chữ "thuế nông nghiệp" được sửa đổi thành các chữ "thuế sử dụng đất nông nghiệp".

Điều 2. Pháp lệnh này có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 1994.

Điều 3. Chính phủ sửa đổi, bổ sung các văn bản quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về thuế nhà, đất đã ban hành cho phù hợp với Pháp lệnh này.

TM. UỶ BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI
CHỦ TỊCH

Đã ký: **Nông Đức Mạnh**

NGHỊ ĐỊNH SỐ 94-CP
NGÀY 25 THÁNG 8 NĂM 1994 CỦA CHÍNH PHỦ
Quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về thuế nhà, đất và Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh về thuế nhà, đất

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30-9-1992;

Căn cứ Pháp lệnh về thuế nhà, đất đã được Hội đồng Nhà nước nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 31-7-1992 và Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số Điều của Pháp lệnh về thuế nhà, đất được Uỷ ban Thường vụ Quốc hội thông qua ngày 19-5-1994;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I
PHẠM VI ÁP DỤNG

Điều 1. Đối tượng chịu thuế là toàn bộ diện tích đất ở, đất xây dựng công trình thuộc lãnh thổ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam, trừ những trường hợp quy định tại Điều 2 của Nghị định này.

Điều 2. Không thu thuế đất đối với các trường hợp sau:

1. Đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép sử dụng vì lợi ích công cộng, phúc lợi xã hội hay từ thiện không có mục đích kinh doanh và không dùng để ở như: đất làm đường sá, cầu cống, công viên, nhà văn hoá, sân vận động, đê điều, công trình thuỷ lợi, trường học (bao gồm cả nhà trẻ, mẫu giáo), bệnh viện (bao gồm cả bệnh xá, trạm xá, trạm y tế, phòng khám...), nghĩa trang, nghĩa địa.

2. Đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép dùng vào việc thờ cúng công cộng của các tổ chức tôn giáo, các tổ chức khác mà không sử dụng vào mục đích kinh doanh hoặc không dùng để ở, như: Các di tích lịch sử, đình, chùa, đền, miếu, nhà thờ (đền, miếu, nhà thờ tư vẫn nộp thuế đất).

Điều 3. Cá nhân, tổ chức trong nước hay nước ngoài thuê đất thì không phải nộp thuế đất. Chủ thể cho thuê đất phải nộp thuế đất theo quy định của Pháp lệnh về thuế nhà, đất.

Các xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (bao gồm cả xí nghiệp 100% vốn nước ngoài và xí nghiệp liên doanh) sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất theo quy định của Nhà nước thì không phải nộp thuế đất cho đến hết thời hạn hợp đồng thuê đất.

Chương II
CĂN CỨ TÍNH THUẾ VÀ MỨC THUẾ

Điều 4. Căn cứ tính thuế đất là diện tích đất, hạng đất và mức thuế trên một đơn vị diện tích.

Điều 5. Diện tích đất để tính thuế đất ở, đất xây dựng công trình bao gồm: diện tích mặt đất xây nhà ở, công trình và các diện tích khác trong khuôn viên đất ở; đất xây dựng công trình bao gồm cả diện tích đường đi lại, diện tích sân, diện tích bao quanh nhà, quanh công trình kiến trúc, diện tích trồng cây, diện tích ao hồ và các diện tích để trống.

Điều 6. Hạng đất và mức thuế quy định như sau:

1. Đối với đất ở, đất xây dựng công trình thuộc thành phố, thị xã, thị trấn là toàn bộ diện tích đất thuộc nội thành, nội thị theo địa giới hành chính.

Mức thuế đất được quy định cho một đơn vị diện tích tại từng vị trí, từng loại đường phố của từng loại đô thị.

Việc phân loại đô thị, loại đường phố, vị trí để xác định mức thuế đất căn cứ vào các quy định hiện hành của Chính phủ.

Mức thuế đất được xác định như sau:

- Đô thị loại I, mức thuế đất từ 9 đến 32 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của hạng đất cao nhất trong vùng.

- Đô thị loại II, mức thuế đất từ 8 đến 30 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của hạng đất cao nhất trong vùng.

- Đô thị loại III, mức thuế đất từ 7 đến 26 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của hạng đất cao nhất trong vùng.

- Đô thị loại IV, mức thuế đất từ 5 đến 19 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của hạng đất cao nhất trong vùng.

- Đô thị loại V, mức thuế đất từ 5 đến 13 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của hạng đất cao nhất trong vùng.

- Thị trấn, mức thuế đất từ 3 đến 13 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của hạng đất cao nhất trong vùng.

2. Đối với đất ở, đất xây dựng công trình thuộc vùng ven đô thị, ven đầu mối giao thông và ven trục giao thông chính, mức thuế được quy định như sau:

a) Đối với đất khu dân cư, đất xây dựng công trình vùng ven đô thị loại I là diện tích đất của toàn bộ xã ngoại thành có mặt tiếp giáp trực tiếp với đất nội thành. Mức thuế đất bằng 2,5 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của hạng đất cao nhất trong xã.

b) Đối với đất khu dân cư, đất xây dựng công trình thuộc vùng ven đô thị loại II, loại III, loại IV và loại V là toàn bộ diện tích của thôn ấp có mặt tiếp giáp trực tiếp với

đất nội thị, mức thuế đất bằng 2 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của hạng đất cao nhất trong thôn ấp.

c) Đối với đất khu dân cư, đất xây dựng công trình thuộc vùng ven các đầu mối giao thông, vùng ven các trục giao thông chính như ven quốc lộ, đường liên tỉnh, vùng ven các đường giao thông nối liền giữa các thành phố, thị xã này với các thành phố, thị xã khác; với các khu công nghiệp, khu du lịch, khu thương mại không nằm trong khu vực đất đô thị, mức thuế đất bằng 1,5 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của hạng đất cao nhất trong vùng.

3. Đối với đất ở, đất xây dựng công trình thuộc vùng nông thôn, đồng bằng, trung du, miền núi, mức thuế đất bằng 1 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp ghi thu bình quân trong xã.

Chương III
KÊ KHAI VÀ NỘP THUẾ

Điều 7. Bộ Tài chính hướng dẫn chi tiết các đối tượng nộp thuế trong việc kê khai, nộp thuế theo đúng quy định tại các Điều 9, 10, 11 Pháp lệnh về thuế nhà, đất; hướng dẫn chi tiết nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan thuế trong việc quản lý và thu thuế đất theo đúng quy định tại Điều 11 Pháp lệnh về thuế nhà, đất; hướng dẫn chi tiết việc xử lý vi phạm và thẩm quyền xử lý vi phạm về thuế đất theo quy định tại các Điều 15, 16, 17, 18 Pháp lệnh về thuế nhà, đất và Khoản 2 Điều 1 của Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh về thuế nhà, đất.

Chương IV
MIỄN THUẾ, GIẢM THUẾ

Điều 8. Tạm miễn thuế đất đối với các trường hợp sau đây:

1. Đất xây dựng trụ sở của cơ quan hành chính, sự nghiệp Nhà nước, tổ chức xã hội, công trình văn hoá, đất dùng vào mục đích quốc phòng và an ninh.

Đất thuộc diện tạm miễn thuế nói tại khoản này nếu sử dụng vào mục đích kinh doanh hoặc để ở thì phải nộp thuế đất.

2. Đất vùng rừng núi, rẻo cao thuộc diện được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp, vùng định canh, định cư của đồng bào dân tộc thiểu số.

Đất ở đối với đồng bào xây dựng kinh tế mới được miễn thuế trong 5 năm đầu kể từ ngày đến ở.

3. Đất ở của gia đình thương binh loại 1/4, 2/4 và gia đình liệt sĩ được hưởng chế độ trợ cấp của Nhà nước, đất xây nhà tình nghĩa cho các đối tượng chính sách xã hội. Những đối tượng này chỉ được miễn thuế đối với một nơi ở với diện tích không được quá mức Chính phủ quy định.

4. Đất ở của người tàn tật mất khả năng lao động, người chưa đến tuổi thành niên và người già cô đơn không nơi nương tựa, không có khả năng nộp thuế, chỉ được miễn thuế một nơi ở do chính họ đứng tên với diện tích không quá mức Chính phủ quy định.

Điều 9. Đối tượng nộp thuế đất gặp khó khăn do bị thiên tai, tai nạn bất ngờ không có khả năng nộp thuế thì được xét miễn thuế hoặc giảm thuế.

Uỷ ban nhân dân huyện, quận và cấp tương đương là cơ quan có thẩm quyền quyết định việc miễn thuế, giảm thuế đất theo đề nghị của Chi cục trưởng Chi cục thuế.

Điều 10. Bộ Tài chính hướng dẫn thủ tục, nguyên tắc xét miễn thuế, giảm thuế đất quy định tại Điều 8, Điều 9 Nghị định này.

Chương V
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11. Thuế đất do hệ thống thu thuế Nhà nước trực thuộc Bộ Tài chính tổ chức thu. Trong trường hợp cần thiết, cơ quan thuế được phép uỷ nhiệm cho Uỷ ban nhân dân phường, xã, thị trấn thu thuế đất.

Cơ quan uỷ nhiệm thu thuế đất được hưởng thù lao từ 5% đến 8% tổng số thuế đất thực thu đã nộp vào Kho bạc Nhà nước.

Bộ Tài chính hướng dẫn mức trích cụ thể, thủ tục trích và nguyên tắc phân phối sử dụng khoản thù lao trên.

Điều 12. Nghị định này thay thế Nghị định số 339/HĐBT ngày 22-9-1992 của Hội đồng Bộ trưởng và có hiệu lực thi hành từ ngày 1-1-1994.

Những quy định trước đây trái với Nghị định này đều bãi bỏ.

Điều 13. Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định này.

Điều 14. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Đã ký: **Phan Văn Khải**

THÔNG TƯ SỐ 83-TC/TCT
NGÀY 07 THÁNG 10 NĂM 1994 CỦA BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
Hướng dẫn thi hành Nghị định số 94-CP ngày 25-8-1994 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh thuế Nhà, đất

BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH

- Căn cứ Pháp lệnh về thuế nhà, đất đã được Hội đồng Nhà nước nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 31 tháng 7 năm 1992 và Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số Điều của Pháp lệnh về thuế nhà đất được Uỷ ban Thường vụ Quốc hội thông qua ngày 19 tháng 5 năm 1994;

- Căn cứ Nghị định số 94/CP ngày 25 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về thuế nhà đất và Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số Điều của Pháp lệnh về thuế nhà đất;

- Theo quy định tại Điều 1 Pháp lệnh thuế nhà đất; "Trong tình hình hiện này, tạm thời chưa thu thuế nhà và chưa quy định về thuế nhà";

- Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thuế đất như sau:

I. PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Đối tượng chịu thuế đất là đất ở, đất xây dựng công trình (không phân biệt đất có giấy phép hay không có giấy phép sử dụng).

a) Đất ở là đất thuộc khu dân cư ở các thành thị và nông thôn bao gồm: đất đã xây cất nhà (kể cả mặt sông, hồ, ao, kênh rạch làm nhà nổi cố định), đất làm vườn, làm ao, làm đường đi, làm sân, hay bỏ trống quanh nhà, trừ diện tích đất đã nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp; kể cả đất đã được cấp giấy phép, nhưng chưa xây dựng nhà ở.

b) Đất xây dựng công trình, là đất xây dựng các công trình công nghiệp, khoa học kỹ thuật, giao thông, thuỷ lợi, nuôi trồng thuỷ sản, văn hoá, xã hội, dịch vụ, quốc phòng, an ninh và các khoảnh đất phụ thuộc (diện tích ao hồ, trồng cây, bao quanh công trình kiến trúc), không phân biệt công trình đã xây dựng xong đang sử dụng, đang xây dựng, hoặc đất đã được cấp giấy phép nhưng chưa xây dựng, hoặc dùng làm bãi chứa vật tư, hàng hoá...

2. Đối tượng nộp thuế đất được quy định tại Điều 2 Pháp lệnh về thuế nhà đất là tất cả các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng hoặc trực tiếp sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình, bao gồm:

a) Các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng hợp pháp đất ở, đất xây dựng công trình, một số trường hợp cá biệt áp dụng như sau:

- Đất được uỷ quyền quản lý, thì tổ chức cá nhân uỷ quyền phải nộp thuế;

- Đất bị tịch thu để xử lý theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền khi giao đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng thì tổ chức, cá nhân quản lý đất này phải nộp thuế;

- Cán bộ công nhân viên chức, quân nhân (gọi chung là CBCNVC) mua nhà đất (hoá giá) mua nhà đất (hoá giá) từ các nguồn hoặc được cơ quan, xí nghiệp, đơn vị cấp đất (phân phối, trả tiền đền bù thiệt hại đất...) để tự làm nhà ở, nay nhà này thuộc sở hữu riêng của CBCNVC thì CBCNVC này phải nộp thuế đất.

b) Các tổ chức, cá nhân có nhà đất cho thuê (kể cả nhà đất của các cơ quan, xí nghiệp và cơ quan quản lý nhà đất phân phối hoặc cho CBCNVC thuê) thì tổ chức, cá nhân cho thuê nhà đất phải nộp thuế đất, còn người đi thuê hoặc người được phân phối nhà đất không phải nộp thuế đất, mà chỉ trả tiền thuê cho chủ cho thuê. Cụ thể:

- Tổ chức, cá nhân cho tổ chức, cá nhân trong nước hay nước ngoài thuê nhà, đất (kể cả nhà trọ, nhà khách, nhà nghỉ, khách sạn) thì tổ chức, cá nhân cho thuê phải nộp thuế đất.

- Công ty, xí nghiệp quản lý nhà, đất cho thuê nhà đất, thì công ty, xí nghiệp này là đơn vị phải nộp thuế đất.

- Cơ quan, xí nghiệp, đơn vị lực lượng quốc phòng an ninh quản lý quỹ nhà đất cho CBCNVC thuê, thì các tổ chức này là đơn vị phải nộp thuế đất.

c) Trong trường hợp còn có sự tranh chấp hoặc chưa xác định được quyền sử dụng đất, kể cả trường hợp lấn chiếm trái phép (bao gồm cả phần diện tích đất lấn chiếm thêm ngoài khuôn viên của tổ chức, cá nhân quản lý cho thuê đã nộp thuế đất), thì tổ chức, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất phải nộp thuế đất. Việc nộp thuế đất trong trường hợp này không có nghĩa là thừa nhận tính hợp pháp về quyền sử dụng đất.

d) Trường hợp bên Việt Nam tham gia xí nghiệp liên doanh được Nhà nước cho góp vốn pháp định bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 của Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam thì tổ chức hoặc người đại diện cho bên Việt Nam dùng đất để góp vốn theo hợp đồng đã ký kết là đối tượng nộp thuế đất.

Đối với các hình thức đầu tư nước ngoài hoạt động theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, thuê đất đã nộp tiền thuê vào NSNN do cơ quan thuế thu theo chế độ Nhà nước quy định, thì không phải nộp tiền thuế đất nữa.

e) Cơ quan ngoại giao, tổ chức quốc tế, người nước ngoài sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình phải nộp thuế đất theo quy định của Pháp lệnh về thuế nhà đất, trừ trường hợp Điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết hoặc tham gia có quy định khác.

3. Không thu thuế đất ở, đất xây dựng công trình đối với:

a) Đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận chuyên sử dụng vì mục đích công cộng, phúc lợi xã hội hoặc từ thiện chung không vì mục đích kinh doanh hoặc không dùng để ở, như: đất làm đường xá, cầu cống, công viên, sân vận động, đê điều, công trình thuỷ lợi, trường học (bao gồm cả nhà trẻ, nhà mẫu giáo), bệnh viện (bao gồm cả bệnh xá, trạm xá, trạm y tế, phòng khám...), nghĩa trang, nghĩa địa.

b) Đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận chuyên dùng vào việc thờ cúng chung của các tôn giáo, của các tổ chức mà không vì mục đích kinh, hoặc không dùng để ở, như: các di tích lịch sử, đình, chùa, đền, miếu, nhà thờ chung (kể cả nhà thờ họ). Riêng đền, miếu, nhà thờ tư vẫn phải nộp thuế đất.

Trường hợp sử dụng đất thuộc diện quy định tại tiết a, b điểm này vào mục đích kinh doanh hoặc để ở, thì tổ chức quản lý đất phải nộp thuế đất phần diện tích đất sử dụng vào kinh doanh hoặc để ở.

II. CĂN CỨ TÍNH THUẾ VÀ MỨC THUẾ

Căn cứ tính thuế và mức thuế được thực hiện theo quy định tại Điều 6 Pháp lệnh về thuế nhà, đất và Điều 6 Nghị định số 94/CP ngày 25 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ là diện tích đất, hạng đất và mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của một đơn vị diện tích.

1. Đối với đất thuộc thành phố, thị xã, thị trấn (dưới đây gọi chung là đô thị).

a) Diện tích đất tính thuế là toàn bộ diện tích đất của tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, bao gồm: diện tích mặt đất xây nhà ở, xây công trình, diện tích đường đi lại, diện tích sân, diện tích bao quanh nhà, bao quanh công trình, diện tích ao hồ và các diện tích để trống trong phạm vi đất được phép sử dụng theo giấy cấp đất của cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp chưa có giấy cấp đất thì theo diện tích thực tế sử dụng.

b) Hạng đất để xác định số lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp tính thuế đất thuộc khu vực đô thị căn cứ vào các yếu tố chủ yếu sau:

Loại đô thị: Việc phân loại đô thị được vận dụng bảng phân loại đô thị theo quy định hiện hành của Chính phủ.

- Đối với các đô thị mới hình thành, chưa có tên trong bảng danh mục xếp hạng đô thị, thì tạm thời sắp xếp như sau:

+ Các đô thị nơi có trụ sở UBND tỉnh xếp vào đô thị loại IV;

+ Các đô thị khác (trừ thị trấn) xếp vào đô thị loại V;

+ Thị trấn.

Loại đường phố hoặc khu phố:

Trong mỗi loại đô thị được chia thành các loại đường phố (hoặc khu vực) như sau:

+ Đô thị loại I được phân tối đa 4 loại đường phố, hoặc khu phố;

+ Đô thị loại II được phân tối đa 4 loại đường phố, hoặc khu phố;

+ Đô thị loại III được phân tối đa 4 loại đường phố, hoặc khu phố;

+ Đô thị loại IV được phân tối đa 4 loại đường phố, hoặc khu phố;

+ Đô thị loại V được phân tối đa 3 loại đường phố, hoặc khu phố;

+ Thị trấn được phân tối đa 2 loại đường phố, hoặc khu phố.

Tuỳ tình hình cụ thể, ở mỗi đô thị có thể phân số loại đường phố ít hơn mức trên, nhưng phải xếp từ loại đường phố bậc cao trở xuống theo thứ tự 1, 2 v.v... Riêng đối với thị xã, thị trấn thuộc các tỉnh miền núi, hải đảo phía bắc và Tây Nguyên quá nhỏ, những thị trấn mới hình thành điều kiện sinh hoạt kém so với các thị trấn khác trong địa phương có thể xếp loại đường phố từ bậc 2.

Căn cứ để phân loại đường phố dựa vào vị trí của đất ở, đất xây dựng công trình từng khu vực (là trung tâm, cận trung tâm hay ven đô) các điều kiện thuận lợi trong SXKD, trong sinh hoạt v.v.. Cục thuế phối hợp với Sở Xây dựng, cơ quan quản lý ruộng đất cùng cấp để phân các đường phố trong đô thị ra các loại khác nhau, trình UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định.

Vị trí đất:

Căn cứ vào loại đường phố đã được UBND tỉnh, thành phố quyết định, Chi cục thuế thực hiện phân loại vị trí đất cụ thể trong từng loại đường phố để xếp mức thuế đất trình UBND quận, huyện hoặc cấp tương đương quyết định.

Mỗi loại đường phố được xếp tối đa theo 4 vị trí đất, cụ thể như sau:

Vị trí 1: Áp dụng đối với đất ở mặt tiền.

Vị trí 2: Áp dụng đối với đất trong ngõ, hẻm của đường phố có điều kiện sinh hoạt thuận lợi (xe ô tô hoặc xe ba bánh vào tận nơi v.v...).

Vị trí 3: Áp dụng đối với đất của những hộ độc lập nhưng phải đi qua nhà mặt tiền, đất ở trong hẻm của đường phố có điều kiện sinh hoạt kém hơn vị trí 2 (ô tô hoặc xe 3 bánh không vào được...).

Vị trí 4: Áp dụng đối với đất trong ngõ, trong hẻm của các ngõ, các hẻm thuộc vị trí 2, vị trí 3 nêu trên và các vị trí còn lại khác mà điều kiện sinh hoạt rất kém.

Trong mỗi loại đường phố, không nhất thiết phải xếp đủ 4 vị trí đất, mà phải căn cứ cụ thể vào từng đường phố để xếp, có thể xếp ít vị trí hơn, nhưng phải xếp từ vị trí 1 tương ứng với bậc thuế cao nhất trở xuống. Trong cùng vị trí đất nhưng do điều kiện thuận lợi có khác nhau, thì có thể được hạ thấp mức thuế đất tối đa bằng 2 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp quy định trong biểu dưới đây đối với lô đất có điều kiện thấp hơn.

Ví dụ: 2 lô đất được xếp cùng vị trí số 1 của đường phố loại 1, thuộc đô thị loại I, theo quy định phải chịu mức thuế đất bằng 32 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp, nhưng trong đó có một lô đất ở vị trí mức độ thuận tiện không bằng lô kia, thì có thể áp dụng mức thuế đất bằng 31 lần hoặc 30 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp.

Đối với lô đất giáp ranh giữa các loại đường phố, đất góc của 2 loại đường phố, đất giáp ranh giữa các vị trí mà có những bậc thuế cao thấp khác nhau, thì căn cứ vào mức độ thuận tiện của vị trí đất Chi cục trưởng Chi cục thuế được điều chỉnh và xếp vào bậc thuế phù hợp.

c) Mức thuế sử dụng đất nông nghiệp làm căn cứ tính thuế đất thuộc vùng đô thị là mức thuế sử dụng đất nông nghiệp cao nhất trong vùng được áp dụng như sau:

- Đối với thành phố trực thuộc Trung ương; thành phố, thị xã nơi có trụ sở UBND cấp tỉnh đóng thì áp dụng mức thuế sử dụng đất nông nghiệp cao nhất trong tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đó.

- Các thị xã, thị trấn khác áp dụng mức thuế sử dụng đất nông nghiệp cao nhất trong huyện, trong thị xã đó.

Riêng đối với thị xã, thị trấn miền núi, hải đảo quá nhỏ, mới hình thành, điều kiện sinh hoạt kém so với các thị trấn khác, có thể áp dụng mức thuế sử dụng đất nông nghiệp cao nhất ở tại khu vực thị xã, thị trấn đó.

Số lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp cao nhất trong vùng áp dụng đối với 6 loại đô thị (kể cả thị trấn) và 4 vị trí đất của từng loại đường phố theo các bậc thuế như sau:

BẢNG PHÂN BỔ CÁC BẬC THUẾ ĐẤT ĐÔ THỊ THEO VỊ TRÍ CỦA TỪNG LOẠI ĐƯỜNG PHỐ

Loại đô thị	Loại đường phố	Bậc thuế theo vị trí đất (số lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp)			
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
1	2	3	4	5	6
Loại I	1	32	28	23	17
	2	30	26	21	14
	3	27	23	18	12
	4	25	21	16	9
Loại II	1	30	26	21	14
	2	27	23	18	12
	3	25	21	16	9
	4	22	18	13	8
Loại III	1	26	22	17	11
	2	25	21	16	10
	3	23	19	14	8
	4	21	17	12	7
Loại IV	1	19	17	13	8
	2	18	16	11	7
	3	17	14	9	6
	4	14	11	7	5
Loại V	1	13	11	9	7
	2	12	10	8	6
	3	11	8	7	5
Thị trấn	1	13	11	8	5
	2	11	8	5	3

Trường hợp trong một đô thị có những thôn, xóm mà điều kiện sinh hoạt như vùng nông thôn, chuyên sản xuất nông nghiệp thì áp dụng thu thuế đất như vùng ven đô thị theo hướng dẫn tại Điểm 2 mục này.

2. Đối với đất ở, đất xây dựng công trình thuộc vùng ven đô thị, ven đầu mối giao thông và ven trục giao thông chính xác định như sau:

a) Phạm vi các loại đất này:

- Đất khu dân cư ở các vùng ven đô thị bao gồm các xã hoặc thôn (ấp) tiếp giáp với nội thành phố, nội thị xã.

- Đất khu dân cư ven đầu mối giao thông và trục đường giao thông chính không nằm trong đô thị bao gồm: đất ven ngã ba, ngã tư... trục đường giao thông, bến phà, bến cảng, sân bay do Trung ương và tỉnh hoặc thành phố trực thuộc Trung ương quản lý.

- Đất khu thương mại, khu du lịch không nằm trong đô thị là toàn bộ diện tích nằm trong khu thương mại, khu du lịch và khu dân cư gắn với khu thương mại, khu du lịch theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Đất khu công nghiệp không nằm trong đô thị là đất có nhà máy, xí nghiệp và khu dân cư gắn với khu công nghiệp theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b) Mức thuế đất được quy định như sau:

+ Đối với đất khu dân cư, đất xây dựng công trình vùng ven đô thị loại I, là diện tích đất của toàn bộ xã ngoại thành có mặt tiếp giáp trực tiếp với đất nội thành. Mức thuế đất bằng 2,5 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của hạng đất cao nhất trong xã.

+ Đối với đất khu dân cư, đất xây dựng công trình thuộc vùng ven của đô thị loại II, loại III, loại IV và loại V là toàn bộ diện tích của thôn, ấp có mặt tiếp giáp trực tiếp với đất nội thị, mức thuế đất bằng 2 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của hạng đất cao nhất trong thôn, ấp.

+ Đối với ven đầu mối giao thông, trục đường giao thông chính, đất khu thương mại, khu du lịch không nằm trong đô thị mức thuế đất bằng 1,5 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của hạng đất cao nhất trong vùng.

3. Đối với đất ở, đất xây dựng công trình thuộc vùng nông thôn:

a) Diện tích đất tính thuế là toàn bộ diện tích đất thực tế quản lý sử dụng của tổ chức, cá nhân không thuộc diện nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp bao gồm: Diện tích mặt đất xây nhà ở, xây công trình (chuồng trại, chăn nuôi, bếp, sân, bể nước...), đất làm đường đi, diện tích đất để trống...

Xác định diện tích đất tính thuế ở nông thôn phải căn cứ vào sổ địa chính Nhà nước. Ở những nơi chưa có sổ địa chính thì trên cơ sở tờ khai nộp thuế đất, thuế sử dụng đất nông nghiệp và ý kiến của cán bộ địa chính, được Uỷ ban nhân dân xã xác nhận.

Trường hợp hộ nộp thuế không kê khai hoặc kê khai không đúng thực tế thì cơ quan thuế phối hợp với cơ quan địa chính có sự tham gia của Uỷ ban nhân dân xã kiểm tra, xác định đúng diện tích đất chịu thuế.

b) Mức thuế đất ở vùng nông thôn.

Đối với đất ở, đất xây dựng công trình thuộc vùng nông thôn đồng bằng, trung du, miền núi, mức thuế đất bằng 1 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp ghi thu bình quân trong xã.

4. Phân bổ thuế đất đối với nhà nhiều tầng và khu tập thể thuộc nhiều tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng.

a) Đối với đất xây dựng nhà nhiều tầng do một tổ chức hoặc cá nhân quản lý sử dụng thì tổ chức hoặc cá nhân đó phải nộp thuế cho toàn bộ diện tích đất trong khuôn viên. Trường hợp tổ chức hoặc cá nhân này cho một tổ chức hoặc cá nhân khác thuê, thì người thuê không phải nộp thuế đất.

b) Trong một khoảnh đất có nhiều tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, nguyên tắc là: Tổng diện tích đất chịu thuế của các tổ chức cá nhân này phải bằng tổng diện tích đất của khoảnh đất đó. Do vậy mỗi tổ chức, cá nhân ngoài việc phải kê khai diện tích đất thực tế sử dụng (bao gồm diện tích mặt đất, nhà ở, công trình phụ, trồng rau kể cả diện tích đất lấn chiếm riêng) còn phải kê khai thêm phần diện tích đất sử dụng chung như: đất làm đường đi chung, sân chung, đất xây các công trình sử dụng chung (xây trạm bơm nước,...) kể cả diện tích bỏ trống.

Việc phân chia phần diện tích đất sử dụng chung do các tổ chức cá nhân trong khu tập thể tự thoả thuận phân bổ. Trường hợp các tổ chức, cá nhân này không tự thoả thuận được thì cơ quan thuế sẽ căn cứ vào tình hình thực tế sử dụng để phân bổ số thuế phải nộp cho từng tổ chức cá nhân phải nộp.

c) Đối với đất ở do nhiều tổ chức, cá nhân quản lý nhưng không thuộc một khoảnh, thì các tổ chức cá nhân này phải nộp thuế đất phần diện tích đất thực tế sử dụng (kể cả diện tích lấn chiếm thêm để xây nhà, trồng rau, làm công trình phụ v.v...)

d) Đối với đất xây nhà nhiều tầng, do nhiều tổ chức cá nhân quản lý, sử dụng ở các tầng khác nhau, thì từ tầng 5 (lầu 4) trở lên không phải nộp thuế đất. Từ tầng 4 (lầu 3) trở xuống, việc phân bổ phần diện tích đất sử dụng chung cũng xác định như hướng dẫn tại tiết b điểm này.

Riêng hệ số phân bổ thuế đất cho các tầng (lầu) đối với phần diện tích đất xây nhà nhiều tầng (lầu) như sau:

Nhà	Hệ số các tầng (lầu)			
	Tầng 1 (lầu trệt)	Tầng 2 (lầu 1)	Tầng 3 (lầu 2)	Tầng 4 (lầu 3)
1 tầng (nhà trệt)	1			
2 tầng (1 lầu)	0,7	0,3		
3 tầng (2 lầu)	0,7	0,2	0,1	
4 tầng (3 lầu)	0,7	0,2	0,07	0,03

5. Giá thu thuế đất:

Thuế đất thu bằng tiền theo giá thóc thuế sử dụng đất nông nghiệp của vụ cuối năm liền trước năm thu thuế đất và báo cáo cho Bộ Tài chính (Tổng cục thuế) biết.

III. KÊ KHAI NỘP THUẾ ĐẤT

1. Kê khai nộp thuế đất.

Tổ chức cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất có trách nhiệm kê khai tình trạng đất với cơ quan thuế, theo mẫu thống nhất do Bộ Tài chính phát hành (mẫu đính kèm theo Thông tư này).

Tờ khai được lập thành 2 bản gửi cho Chi cục thuế nơi có đất chịu thuế vào tháng 1 hàng năm.

Chi cục thuế có trách nhiệm tổ chức thu hồi tờ khai nhanh chóng, thuận tiện và tính số thuế phải nộp cho từng tờ khai. Sau khi được thủ trưởng cơ quan thuế phê duyệt mức thuế phải nộp, một bản tờ khai được gửi cho người kê khai nộp thuế và coi là thông báo nộp thuế lần 1, 1 bản lưu tại cơ quan thuế làm căn cứ lập sổ thuế.

Đối tượng nộp thuế đất nêu tại điểm 2 mục I của Thông tư này, phải chủ động liên hệ với chi cục thuế quận, huyện để nhận tờ khai và kê khai nộp thuế đất.

Đối với một số trường hợp cụ thể hướng dẫn thêm như sau:

- Một số tổ chức hoặc cá nhân đang trực tiếp có quyền sử dụng đất ở nhiều địa điểm khác nhau, thì phải lập tờ khai riêng cho từng lô đất ở từng địa điểm.

- Tổ chức, cá nhân cho thuê nhà đất (kể cả trường hợp nhà đất do cơ quan phân phối cho cán bộ công nhân viên) thì tổ chức, cá nhân đó phải kê khai toàn bộ diện tích đất trong khuôn viên cho thuê.

- Tổ chức, cá nhân chiếm dụng đất ở, đất xây dựng công trình (bao gồm cả trường hợp lấn chiếm đất ra ngoài khuôn viên của chủ cho thuê hoặc chủ phân phối nhà đất) thì người đang trực tiếp sử dụng đất phải kê khai nộp thuế đất. Việc kê khai nộp thuế đất này không có nghĩa là thừa nhận tính hợp pháp về quyền sử dụng đất.

- Đối với đất xây dựng nhà nhiều tầng hoặc đất trong khu tập thể do nhiều tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, thì từng tổ chức, cá nhân phải tự kê khai nộp thuế. Tờ khai phải ghi rõ phần diện tích được quyền sử dụng, diện tích lấn chiếm thêm, và phần diện tích đất sử dụng chung được phân bổ. Riêng đối với nhà ở từ tầng 4 (lầu 3) trở xuống ngoài việc phải kê khai như trên, còn phải ghi rõ ở tầng nào (để áp dụng hệ số phân bổ giữa các tầng).

- Những đối tượng không phải nộp thuế đất quy định tại Điều 3 và khoản 1 Điều 13 của Pháp lệnh về thuê nhà đất thì chỉ phải kê khai nộp thuế phần diện tích đất sử dụng để kinh doanh hoặc để ở mà theo quy định phải nộp thuế đất.

2. Thủ tục nộp thuế.

- Chi cục thuế căn cứ vào tờ khai đã được kiểm tra, tính thuế, chậm nhất hết quý I hàng năm phải lập xong sổ thuế của từng phường, xã (hoặc thôn, xóm, ấp, bản...) và phải được chi cục trưởng ký duyệt.

- Căn cứ vào sổ thuế phải nộp ghi trong thông báo, đối tượng nộp thuế phải chủ động thực hiện việc nộp thuế tại nơi thu tiền thuế (theo hướng dẫn của Chi cục thuế). Số thuế cả năm nộp làm 2 kỳ. Kỳ đầu nộp 50% số thuế phải nộp cả năm và nộp chậm nhất là ngày 30 tháng 4. Kỳ thứ 2 nộp hết số thuế còn lại, chậm nhất là ngày 31 tháng 10. Đối với trường hợp người nộp thuế tự nguyện nộp 1 lần thì thu vào kỳ đầu.

- Riêng đất ở thuộc vùng nông thôn nộp thuế một lần, thời hạn nộp chậm nhất ngày 31 tháng 10.

- Khi thu nhận tiền thuế đất, người thu thuế (kho bạc, thuế vụ, hay uỷ nhiệm thu) phải sử dụng biên lai thuế nhà đất do Bộ Tài chính phát hành. Biên lai thu thuế ghi thành 3 liên: liên 1 chuyển cho cơ quan thuế, liên 2 cấp cho người nộp thuế, liên 3 lưu tại người thu thuế.

- Đối với các xí nghiệp quốc doanh và tổ chức kinh tế khác, có tài khoản tiền gửi tại ngân hàng đang thực hiện chế độ tự nộp thuế do Bộ Tài chính quy định, thì có thể đến kỳ hạn nộp thuế do Chi cục thuế thông báo, chủ động làm giấy nộp tiền thuế đất vào kho bạc Nhà nước.

3. Thuế đất nộp vào kho bạc quận, huyện nơi có đất chịu thuế, ghi vào mục 23 theo chương, loại, khoản, hạng tương ứng với từng đối tượng nộp thuế của mục lục NSNN quy định.

4. Số tiền thuế đất đối với đất dùng vào sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp đã nộp vào ngân sách Nhà nước được coi là yếu tố chi phí, được trừ khi xác định lợi tức chịu thuế.

5. Cục thuế có thể thoả thuận và quyết định uỷ nhiệm thu thuế đất. Uỷ nhiệm thu phải thanh toán kịp thời tiền thuế đã thu theo đúng chế độ uỷ nhiệm thu. Nghiêm cấm việc chiếm dụng xâm tiêu tiền thuế. Uỷ nhiệm thu thuế đất được trích thù lao từ 5% đến 8% trên số thuế thực thu nộp vào kho bạc Nhà nước. Trong đó ở nội thành thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chính Minh: 5%; các nơi khác: 8% và được trích trước khi nộp tiền thuế vào kho bạc Nhà nước.

Tổng cục thuế chịu trách nhiệm hướng dẫn phân phối, sử dụng nguồn kinh phí nói trên.

IV. GIẢM THUẾ, MIỄN THUẾ ĐẤT

Theo quy định tại Điều 13, 14 Pháp lệnh về thuế nhà đất và Điều 9, 10, 11 Nghị định số 94/CP ngày 25 tháng 8 năm 1994 việc giảm thuế, miễn thuế đất được thực hiện như sau:

1. Tạm miễn thuế đất đối với các trường hợp sau đây:

a) Đất xây dựng trụ sở cơ quan hành chính sự nghiệp Nhà nước, tổ chức xã hội, công trình văn hoá, đất chuyên dùng vào mục đích quốc phòng và an ninh.

Đất thuộc diện tạm miễn thuế ở điểm này nếu sử dụng vào mục đích kinh doanh, hoặc để ở thì phải nộp thuế đất.

b) Đất ở thuộc vùng cao, miền núi, biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa thuộc diện được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp (theo Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp quy định); vùng định canh, định cư.

Đất ở đối với đồng bào xây dựng vùng kinh tế mới được miễn thuế đất trong 5 năm đầu kể từ ngày đến ở, từ năm thứ 6 trở đi phải nộp thuế đất.

c) Đất ở của gia đình thương binh hạng 1/4, hạng 2/4; hộ gia đình liệt sĩ có người được hưởng chế độ trợ cấp của Nhà nước; đất xây nhà tình nghĩa cho các đối tượng chính sách xã hội, đất ở của người tàn tật, sống độc thân, người chưa đến tuổi thành niên và người già cô đơn không nơi nương tựa không có khả năng nộp thuế. Những đối tượng này chỉ được miễn thuế một nơi ở duy nhất do chính họ đứng tên. Diện tích đất ở được miễn thuế căn cứ vào diện tích đất thực tế sử dụng của hộ để làm nhà ở, công trình phụ, chuồng trại chăn nuôi, đường đi, sân phơi... nhưng không được quá mức quy định tại Điều 54 và Điều 57 của Luật đất đai.

2. Được xét giảm thuế, miễn thuế đất ở cho các đối tượng nộp thuế có khó khăn về kinh tế do bị thiên tai, tai nạn bất ngờ. Nếu giá trị thiệt hại về tài sản từ 20% đến 50% tổng giá trị tài sản (tài sản cố định, tài sản lưu động có trên lô đất chịu thuế) thì được xét giảm thuế đất 50%, nếu giá trị thiệt hại trên 50% thì được xét miễn thuế đất.

3. Thủ tục xét giảm thuế, miễn thuế đất được quy định như sau:

a) Tổ chức cá nhân thuộc diện được tạm miễn thuế đất nêu tại điểm 1 mục IV, phải kê khai tổng diện tích đất thực tế quản lý sử dụng, diện tích đất sử dụng theo từng mục đích (trụ sở, ở, kinh doanh v.v...) có xác nhận của UBND phường, xã nơi có đất chịu thuế hoặc của cơ quan quản lý cấp trên (nếu là tổ chức) gửi đến Chi cục thuế trực tiếp thu thuế, Chi cục thuế căn cứ vào tờ khai có xác nhận của các cơ quan trên, thực hiện kiểm tra, tính toán số thuế được miễn và số thuế còn phải nộp.

b) Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng được xét giảm thuế, miễn thuế nêu tại điểm 2 mục này, ngoài việc phải kê khai như các đối tượng ở điểm 1 còn phải gửi kèm theo đơn đề nghị, giải trình lý do giảm hoặc miễn thuế, có xác nhận của UBND phường, xã nơi có đất chịu thuế.

Chi cục thuế căn cứ tờ khai, đơn đề nghị giảm miễn thuế kiểm tra, xác minh, kiến nghị mức giảm, miễn thuế cho từng trường hợp trình UBND huyện, quận và cấp tương đương quyết định.

4. Thẩm quyền xét giảm thuế, miễn thuế của điểm 2 mục này do UBND huyện, quận và cấp tương đương quyết định theo đề nghị của Chi cục trưởng Chi cục thuế.

Riêng việc xét giảm, miễn thuế đất đối với xí nghiệp quốc doanh Trung ương, xí nghiệp quốc doanh tỉnh, thành phố quản lý do Cục trưởng Cục thuế tỉnh, thành phố quyết định theo đề nghị của Chi cục trưởng Chi cục thuế.

V. XỬ LÝ VI PHẠM VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI

1. Việc xử lý vi phạm về thuế đất và thẩm quyền xử lý vi phạm thực hiện theo quy định tại Điều 15, 16, 17, 18 Pháp lệnh về thuế nhà đất.

Mỗi vụ vi phạm được xử lý phải có hồ sơ biên bản ghi cụ thể chi tiết từng vi phạm, có đủ các căn cứ pháp lý để kết luận về tính chất mức độ vi phạm, trên cơ sở đó quyết định xử lý theo đúng Pháp luật hiện hành.

2. Về khiếu nại và giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 20, 21, 22, 23 Pháp lệnh về thuế nhà đất và theo đúng quy định trong Pháp lệnh khiếu nại và tố cáo của công dân.

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Tổ chức cá nhân thuộc đối tượng nộp thuế đất phải thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của Pháp lệnh về thuế nhà đất. Mọi vi phạm về thuế đất sẽ bị xử phạt theo quy định tại Điều 15 Pháp lệnh về thuế nhà đất.

2. Cơ quan thuế các cấp có nhiệm vụ tuyên truyền, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân trong phạm vi địa phương thực hiện đúng Pháp lệnh về thuế nhà đất và Pháp lệnh sửa đổi bổ sung một số điều của Pháp lệnh về thuế nhà đất. Nghị định số 94/CP ngày 25 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ và các nội dung hướng dẫn tại Thông tư này.

Trong trường hợp cần thiết UBND các tỉnh, thành phố có thể thành lập Ban chỉ đạo triển khai thu thuế đất ở địa phương, thành phần gồm đại diện cơ quan thuế, ngành xây dựng, ngành địa chính.

3. Thông tư này thay thế Thông tư số 50-TC/TCT ngày 30-9-1992 của Bộ Tài chính và những quy định trước đây trái với Thông tư này đều bãi bỏ.

4. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01-1-1994.

Trong quá trình thực hiện, có những khó khăn vướng mắc cần báo cáo kịp thời với chính quyền địa phương và Bộ Tài chính để hướng dẫn giải quyết.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG

Đã ký: **Vũ Mộng Giao**

Mẫu số 1

Cục thuế.....
Chi cục thuế.....

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

TỜ KHAI NỘP THUẾ ĐẤT
(Áp dụng đối với tổ chức)

I. PHẦN TỰ KÊ KHAI

1. Tên tổ chức kê khai: .....

.....

2. Địa chỉ:.....

3. Loại đất:.....

4. Vị trí đất: .....

5. Tên tổ chức quản lý sử dụng đất:.....

.....

Số TT	Chỉ tiêu	Tổng số (m^2)	Trong đó (m^2)		Tổng hợp diện tích đất chịu thuế phân bổ theo tầng lầu	
			Sử dụng vào kinh doanh	Xây dựng nhà ở	Tầng	Diện tích (m^2)
1	2	3	4	5	6	7
1	Tổng diện tích đất sử dụng					
2	Tổng diện tích đất chịu thuế					

Chúng tôi xin cam đoan số liệu kê khai trên đây là đúng sự thật, nếu sai xin chịu phạt theo quy định của Pháp lệnh về thuế nhà đất.

Ngày..... tháng..... năm
Thủ trưởng đơn vị
(Ký tên, đóng dấu)

Ghi chú: Cột 6, 7 chỉ áp dụng đối với đất xây dựng nhà nhiều tầng do nhiều tổ chức quản lý sử dụng.

II. PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ

Chỉ tiêu	Diện tích đất sử dụng (m^2)			Mức thuế		Tổng số thuế phải nộp	
	Tổng số	Diện tích chịu thuế	Mức thuế SD đất NN (kg/m^2)	Số lần chịu thuế đất	Hệ số chịu thuế đất	Tính bằng thóc (kg)	Tính bằng tiền (đ)
1	2	3	4	5	6	7	8
Tổng số Trong đó: Tầng (lầu)							
Cộng							

1. Số thuế đất được miễn (giảm.....đ)

2. Số thuế đất còn phải nộp năm 199.....đ

(Viết bằng chữ .....)

- Kỳ 1 nộp.....đ, trước ngày..... tháng..... năm .....

- Kỳ 2 nộp.....đ, trước ngày.....tháng..... năm .....

3. Địa điểm nộp tại .....

Quá thời hạn trên mà đơn vị chưa nộp số thuế theo thông báo này thì phải chịu phạt chậm nộp theo quy định của Pháp lệnh về thuế nhà, đất.

Ngày..... tháng... năm 199
Cán bộ kiểm tra tính thuế
(Ký tên, ghi rõ họ tên)

Ngày..... tháng... năm 199
Chi cục trưởng
(Ký tên, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Mẫu số 2

Cục thuế.....
Chi cục thuế.....

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

TỜ KHAI NỘP THUẾ ĐẤT

(Áp dụng đối với hộ ở đô thị, ven đầu mối giao thông, ven trục đường giao thông chính)

I. PHẦN TỰ KÊ KHAI

1. Họ tên người kê khai: .....
2. Địa chỉ:..... Hộ khẩu thường trú người nộp thuế: .....
3. Loại đất:.....
4. Vị trí đất: .....
5. Họ tên chủ quản lý sử dụng đất:.....

Số TT	Chỉ tiêu	Diện tích đất sử dụng (m^2)			Diện tích đất chịu thuế	
		Tổng số	Sử dụng chung giữa các hộ	Sử dụng riêng của hộ mình	Tầng (lầu)	Diện tích (m^2)
1	2	3	4	5	6	7
	Tổng diện tích đất sử dụng Trong đó: - Để ở - Để kinh doanh					

Tôi xin cam đoan số liệu kê khai trên đây là đúng sự thật, nếu sai xin chịu phạt theo quy định của Pháp lệnh về thuế nhà đất.

Xác nhận của UBND phường hoặc cơ quan về lý do tiêu chuẩn được miễn thuế .....

.....

.....

Ngày..... tháng..... năm...
Người xác nhận
(Ký tên, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Ngày..... tháng..... năm....
Người khai
(Ký tên và ghi rõ họ tên)

II. PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ

Chỉ tiêu	Tổng số diện tích đất chịu thuế	Mức thuế đất			Tổng số thuế phải nộp	
		Mức thuế sử dụng đất nông nghiệp (kg/m^2)	Số lần chịu thuế đất	Hệ số chịu thuế đất	Tính bằng thóc (kg)	Tính bằng tiền (1000đ)
1	2	3	4	5	6	7
1. Diện tích sử dụng chung được phân bổ 2. Diện tích sử dụng tiêng						
Cộng						

1. Số thuế đất được miễn hoặc giảm .....đ

2. Số thuế đất còn phải nộp năm 199.....đ

(Viết bằng chữ .....đ)

- Kỳ 1 nộp.....đ, trước ngày..... tháng.....năm .....

- Kỳ 2 nộp.....đ, trước ngày..... tháng..... năm .....

3. Địa điểm nộp thuế tại.....

Quá thời hạn nêu trên mà chưa nộp đủ số thuế theo thông báo này thì người nộp thuế phải chịu phạt chậm nộp theo quy định của Pháp lệnh về thuế nhà, đất.

Ngày..... tháng... năm.....
Cán bộ kiểm tra tính thuế
(Ký tên, ghi rõ họ tên)

Ngày..... tháng... năm.....
Chi cục trưởng
(Ký tên, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Mẫu số 3

Cục thuế.....
Chi cục thuế.....

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

TỜ KHAI NỘP THUẾ ĐẤT
(Áp dụng đối với hộ ở nông thôn)

I. PHẦN TỰ KÊ KHAI

1. Họ tên người kê khai: .....

2. Địa chỉ:.....Hộ khẩu thường trú người nộp thuế: .....

3 Vị trí:.....

Thuộc lô đất số:..... Sổ địa chính số: .....

4. Họ tên chủ quản lý sử dụng đất.....

Số TT	Chỉ tiêu	Tổng số diện tích đất	Trong đó (m^2)		
			Đất xây nhà ở và các công trình phụ khác	Sử dụng vào kinh doanh phi nông nghiệp	Đất sử dụng vào sản xuất nông nghiệp
1	2	3	4	5	6
1	Tổng diện tích đất sử dụng				
2	Tổng diện tích đất phải chịu thuế				

Tôi cam đoan số liệu kê khai trên là đúng sự thật, nếu sai xin chịu phạt theo quy định của Pháp lệnh về thuế nhà đất.

Xác nhận của UBND phường, xã hoặc cơ quan về lý do tiêu chuẩnđược miễn thuế..

.....

.....

.....

.....

Ngày..... tháng..... năm...
Người xác nhận
(Ký tên, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Ngày..... tháng..... năm....
Người khai
(Ký tên và ghi rõ họ tên)

II. PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ

Số TT	Chỉ tiêu	Mức thuế sử dụng đất NN ghi thu bình quân trong xã (kg thóc/m^2)	Tổng số thuế phải nộp	
			Tính bằng thóc (kg)	Tính bằng tiền (đ)
1	2	3	4	5
1	Tổng diện tích đất sử dụng			
2	Diện tích đất ở sử dụng vào sản xuất nông nghiệp			
3	Diện tích đất ở chịu thuế			
Cộng				

1. Số thuế đất được miễn (hoặc giảm) ..... đ

2. Số thuế đất còn phải nộp năm 199 ..... đ

3. Thời hạn nộp chậm nhất ngày ..... tháng ..... năm 199 .....

4. Địa điểm nộp thuế tại .....

Quá thời hạn trên mà đương sự chưa nộp số thuế theo thông báo này thì phải chịu phạt chậm nộp theo quy định của Pháp lệnh về thuế nhà đất.

Ngày..... tháng... năm 199
Cán bộ kiểm tra tính thuế
(Ký tên, ghi rõ họ tên)

Ngày..... tháng... năm 199
Chi cục trưởng
(Ký tên, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

THÔNG TƯ SỐ 71/2002/TT-BTC
NGÀY 19 THÁNG 8 NĂM 2002 CỦA BỘ TÀI CHÍNH
Về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 83 TC/TCT ngày 07/10/1994 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 94/CP ngày 25/8/1994 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Pháp lệnh thuế nhà đất

Căn cứ Pháp lệnh về thuế nhà đất ngày 31/7/1992, Pháp lệnh sửa đổi bổ sung Pháp lệnh thuế nhà đất ngày 19/5/1994;

Căn cứ Nghị định số 94/CP ngày 25/8/1994 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Pháp lệnh thuế nhà, đất và Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh thuế nhà đất;

Căn cứ Thông tư số 83 TC/TCT ngày 07/10/1994 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 94/CP ngày 25/8/1994 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Pháp lệnh thuế nhà đất.

Để thực hiện miễn, giảm thuế nhà đất phù hợp với thực tế, Bộ Tài chính hướng dẫn bổ sung một số quy định về thuế nhà, đất tại Thông tư số 83 TC/TCT nêu trên như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung một số điểm tại Mục IV - Thông tư số 83 TC/TCT về giảm, miễn thuế nhà đất như sau:

a) Thay thế Điểm 1.b bằng Điểm 1.b mới như sau:

" Đất ở của các hộ dân cư tại các xã đặc biệt khó khăn thuộc chương trình 135 của Chính phủ; đất ở của các hộ thuộc diện hộ nghèo trong cả nước (hộ nghèo được xác định theo chuẩn hộ nghèo tại Quyết định số 1143/2000/QĐ-BLĐTBXH ngày 1/11/2000 của Bộ Lao động-Thương binh xã hội và qui định cụ thể của từng tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương); đất ở vùng định canh, định cư của đồng bào dân tộc thiểu số.

Đất ở của đồng bào xây dựng vùng kinh tế mới được miễn thuế đất trong 5 năm đầu kể từ ngày đến ở (nếu đến ở 6 tháng đầu năm thì tính cả năm, nếu đến ở 6 tháng cuối năm thì tính 1/2 năm), từ năm thứ 6 trở đi phải nộp thuế đất".

b) Thay thế Điểm 1.c bằng Điểm 1.c mới như sau:

Đất ở của hộ gia đình thương binh hạng 1/4, hạng 2/4; hộ gia đình liệt sỹ có người (thân nhân liệt sỹ) đang được hưởng chế độ trợ cấp của Nhà nước hàng tháng (theo quy định tại Nghị định số 05/CP ngày 26/1/1994 và Nghị định số 6/CP ngày 21/1/1997 của Chính phủ); đất xây dựng nhà tình nghĩa cho các đối tượng chính sách xã hội; đất ở của người tàn tật, sống độc thân, người chưa đến tuổi thành niên và người già cô đơn không nơi nương tựa không có khả năng nộp thuế. Những đối tượng này chỉ được miễn thuế một nơi ở duy nhất do chính họ đứng tên. Diện tích đất ở được miễn thuế căn cứ vào diện tích đất thực tế sử dụng của hộ để làm nhà ở, công trình

phụ, chuồng trại chăn nuôi, đường đi, sân phơi... nhưng không được quá mức quy định tại Điều 54 và Điều 57 của Luật đất đai.

Đất ở của hộ gia đình thương binh nặng hạng 1/4 và các thương bệnh binh phải nằm điều trị dài ngày tại các trại an dưỡng thuộc Bộ Lao động- thương binh và xã hội quản lý mà không có hộ khẩu thường trú tại nhà cùng với bố, mẹ, vợ, chồng hoặc con thì được miễn thuế nhà đất cho một hộ gia đình có thương binh đó. Hộ gia đình được miễn thuế nhà đất phải làm đơn có xác nhận của UBND xã, phường nơi hộ gia đình ở về quan hệ của hộ gia đình với thương binh đó, đồng thời có ý kiến của người thương binh để hộ gia đình được miễn thuế.

c) Bổ sung thêm Điểm 1.d như sau:

"Hộ nộp thuế nhà đất trong năm bị Nhà nước thu hồi, phải giải toả nhà đất để phục vụ cho quy hoạch của cấp có thẩm quyền để chuyển đến nơi ở mới thì được miễn thuế nhà đất trong năm đó cho số thuế của diện tích đất bị giải toả và diện tích đất nơi ở mới.

Trường hợp hộ nộp thuế đã nộp thuế nhà đất của diện tích đất bị giải toả và diện tích đất nơi ở mới, thì số thuế nhà đất được miễn được trừ vào số thuế hộ phải nộp các năm sau. Cơ quan thuế trực tiếp quản lý thu thuế nơi hộ chuyển đến có trách nhiệm xác định số thuế được giảm trừ do được miễn thuế để thông báo số thuế phải nộp của các năm tiếp theo.".

2. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký. Các quy định về miễn, giảm thuế quy định tại Thông tư này được áp dụng từ năm 2003, các chế độ khác vẫn thực hiện theo quy định hiện hành; Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các địa phương phản ánh về Bộ Tài chính để giải quyết.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG

Đã ký: **Trương Chí Trung**

Phần IV

VỀ THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

LUẬT THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP NĂM 1993

Để khuyến khích sử dụng đất nông nghiệp có hiệu quả; thực hiện công bằng, hợp lý sự đóng góp của tổ chức, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp vào ngân sách Nhà nước;

Căn cứ vào Điều 84 của Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992;

Luật này quy định thuế sử dụng đất nông nghiệp,

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp đều phải nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp (gọi chung là hộ nộp thuế).

Hộ được giao quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không sử dụng vẫn phải nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp.

Điều 2. Đất chịu thuế sử dụng đất nông nghiệp là đất dùng vào sản xuất nông nghiệp bao gồm:

- Đất trồng trọt;

- Đất có mặt nước nuôi trồng thuỷ sản;

- Đất rừng trồng.

Điều 3. Đất không thuộc diện chịu thuế sử dụng đất nông nghiệp mà chịu các loại thuế khác hoặc không phải chịu thuế theo quy định của pháp luật, bao gồm:

- Đất có rừng tự nhiên;

- Đất đồng cỏ tự nhiên;

- Đất dùng để ở;

- Đất chuyên dùng.

Điều 4. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam sử dụng đất nông nghiệp phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 29 của Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, không phải nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của Luật này.

Chương II
CĂN CỨ TÍNH THUẾ VÀ BIỂU THUẾ

Điều 5. Căn cứ tính thuế sử dụng đất nông nghiệp:

- Diện tích;

- Hạng đất;

- Định suất thuế tính bằng kilôgam thóc trên một đơn vị diện tích của từng hạng đất.

Điều 6. Diện tích tính thuế sử dụng đất nông nghiệp là diện tích giao cho hộ sử dụng đất phù hợp với sổ địa chính Nhà nước. Trường hợp chưa lập sổ địa chính thì diện tích tính thuế là diện tích ghi trên tờ khai của hộ sử dụng đất.

Điều 7.

1. Đất trồng cây hàng năm và đất có mặt nước nuôi trồng thuỷ sản được chia làm 6 hạng, đất trồng cây lâu năm được chia làm 5 hạng.

Căn cứ để xác định hạng đất gồm các yếu tố:

- Chất đất;

- Vị trí;

- Địa hình;

- Điều kiện khí hậu, thời tiết;

- Điều kiện tưới tiêu.

2. Chính phủ quy định tiêu chuẩn hạng đất tính thuế theo các yếu tố nói tại Điều này và có tham khảo năng suất bình quân đạt được trong điều kiện canh tác bình thường của 5 năm (1986 - 1990).

3. Hạng đất tính thuế được ổn định 10 năm. Trong thời hạn ổn định hạng đất, đối với vùng mà Nhà nước đầu tư lớn, đem lại hiệu quả kinh tế cao, Chính phủ điều chỉnh lại hạng đất tính thuế.

Điều 8. Căn cứ vào tiêu chuẩn của từng hạng đất và hướng dẫn của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; sự chỉ đạo của Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác định hạng đất tính thuế cho từng hộ nộp thuế trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 9. Định suất thuế một năm tính bằng kilôgam thóc trên 1 ha của từng hạng đất như sau:

1. Đối với đất trồng cây hàng năm và đất có mặt nước nuôi trồng thuỷ sản:

Hạng đất	Định suất thuế
1	550
2	460
3	370
4	280
5	180
6	50

2. Đối với đất trồng cây lâu năm:

Hạng đất	Định suất thuế
1	650
2	550
3	400
4	200
5	80

3. Đối với cây ăn quả lâu năm trồng trên đất trồng cây hàng năm chịu mức thuế như sau:

- Bằng 1,3 lần thuế đất trồng cây hàng năm cùng hạng, nếu thuộc đất hạng 1, hạng 2 và hạng 3;

- Bằng thuế đất trồng cây hàng năm cùng hạng, nếu thuộc đất hạng 4, hạng 5 và hạng 6.

4. Đối với cây lấy gỗ và các loại cây lâu năm thu hoạch một lần chịu mức thuế bằng 4% giá trị sản lượng khai thác.

Điều 10. Hộ sử dụng đất nông nghiệp vượt quá hạn mức diện tích theo quy định của Luật đất đai, thì ngoài việc phải nộp thuế theo quy định tại Điều 9 của Luật này, còn phải nộp thuế bổ sung do Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định đối với phần diện tích trên hạn mức.

Chương III
KÊ KHAI TÍNH THUẾ VÀ LẬP SỔ THUẾ

Điều 11. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp có trách nhiệm kê khai theo mẫu tính thuế của cơ quan thuế và gửi bản kê khai đến Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn đúng thời gian quy định.

Khi có thay đổi về diện tích chịu thuế, hộ nộp thuế phải kê khai lại với Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

Điều 12. Căn cứ vào bản kê khai của hộ nộp thuế, cơ quan thuế kiểm tra, tính thuế và lập sổ thuế.

Đứng tên trong sổ thuế là chủ hộ nộp thuế.

Điều 13. Trong trường hợp hộ nộp thuế không kê khai hoặc kê khai không đúng thực tế thì cơ quan thuế được quyền ấn định số thuế phải nộp sau khi có ý kiến bằng văn bản của Uỷ ban nhân dân cùng cấp về diện tích và hạng đất tính thuế.

Điều 14. Sổ thuế được lập theo đơn vị hành chính các cấp. Đất được đăng ký ở đơn vị hành chính nào thì tính thuế và lập sổ thuế ở đơn vị hành chính đó.

Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn phải niêm yết công khai sổ thuế trong năm của từng hộ nộp thuế trong thời hạn 20 ngày trước khi trình duyệt sổ thuế.

Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận sổ thuế trước khi trình Uỷ ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt.

Điều 15. Sổ thuế của xã, phường, thị trấn phải được Uỷ ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét duyệt theo đề nghị của cơ quan thuế cùng cấp.

Chương IV
THU THUẾ VÀ NỘP THUẾ

Điều 16. Sổ thuế được duyệt là căn cứ để thu thuế. Thuế nộp mỗi năm từ 1 đến 2 lần theo vụ thu hoạch chính của từng loại cây trồng ở từng địa phương. Thời gian nộp thuế do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định. Trước thời hạn nộp thuế ít nhất là 10 ngày, cơ quan trực tiếp thu thuế phải gửi thông báo quy định rõ địa điểm, thời gian và số thuế phải nộp cho từng hộ nộp thuế.

Điều 17. Thuế sử dụng đất nông nghiệp tính bằng thóc, thu bằng tiền. Giá thóc thu thuế do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định được thấp hơn không quá 10% so với giá thị trường ở địa phương trong vụ thu thuế.

Trong trường hợp đặc biệt, thuế có thể thu bằng thóc do Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định.

Điều 18. Kết thúc năm thuế, cơ quan trực tiếp thu thuế phải quyết toán kết quả thu thuế của từng hộ và báo cáo quyết toán thuế bằng văn bản với cơ quan thuế cấp trên và Uỷ ban nhân dân cùng cấp, đồng thời niêm yết công khai cho nhân dân biết.

Chương V
GIẢM THUẾ VÀ MIỄN THUẾ

Điều 19.

1. Miễn thuế cho đất đồi, núi trọc dùng vào sản xuất nông, lâm nghiệp, đất trồng rừng phòng hộ và rừng đặc dụng.

2. Miễn thuế cho đất khai hoang không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này dùng vào sản xuất:

- Trồng cây hàng năm: 5 năm; riêng đối với đất khai hoang ở miền núi, đầm lầy và lấn biển: 7 năm;

- Trồng cây lâu năm: miễn thuế trong thời gian xây dựng cơ bản và cộng thêm 3 năm từ khi có thu hoạch. Riêng đối với đất ở miền núi, đầm lầy và lấn biển được cộng thêm 6 năm.

- Đối với cây lấy gỗ và các loại cây lâu năm thu hoạch một lần thì chỉ nộp thuế khi khai thác theo quy định tại khoản 4, Điều 9 của Luật này.

3. Miễn thuế cho đất trồng cây lâu năm chuyển sang trồng lại mới và đất trồng cây hàng năm chuyển sang trồng cây lâu năm, cây ăn quả: trong thời gian xây dựng cơ bản và cộng thêm 3 năm từ khi có thu hoạch.

4. Chính phủ quy định việc giảm thuế, miễn thuế đối với đất khai hoang được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước.

Điều 20. Hộ di chuyển đến vùng kinh tế mới khai hoang để sản xuất nông nghiệp được miễn thuế trong thời hạn theo quy định tại Điều 19 của Luật này và cộng thêm 2 năm. Nếu đất được giao là đất đang sản xuất nông nghiệp, thì được miễn thuế trong thời hạn 3 năm kể từ ngày nhận đất.

Điều 21. Trong trường hợp thiên tai, địch hoạ làm thiệt hại mùa màng, thuế sử dụng đất nông nghiệp được giảm hoặc miễn cho từng hộ nộp thuế theo từng vụ sản xuất như sau:

1. Thiệt hại từ 10% đến dưới 20%, giảm thuế tương ứng theo mức thiệt hại;

2. Thiệt hại từ 20% đến dưới 30%, giảm thuế 60%;

3. Thiệt hại từ 30% đến dưới 40%, giảm thuế 80%;

4. Thiệt hại từ 40% trở lên, miễn thuế 100%.

Điều 22.

1. Miễn thuế hoặc giảm thuế cho các hộ nông dân sản xuất ở vùng cao, miền núi, biên giới và hải đảo mà sản xuất và đời sống còn nhiều khó khăn;

2. Miễn thuế hoặc giảm thuế cho các hộ nông dân là dân tộc thiểu số mà sản xuất và đời sống còn nhiều khó khăn;

3. Miễn thuế cho các hộ nông dân là người tàn tật, già yếu không nơi nương tựa.

Điều 23.

1. Miễn thuế cho hộ nộp thuế có thương binh hạng 1/4 và 2/4, bệnh binh hạng 1/3 và 2/3;

2. Miễn thuế hoặc giảm thuế cho hộ nộp thuế là gia đình liệt sỹ;

3. Giảm thuế cho hộ nộp thuế có thương binh, bệnh binh không thuộc diện miễn thuế theo quy định tại khoản 1, Điều này mà đời sống có nhiều khó khăn.

Điều 24. Danh sách các hộ được đề nghị xét giảm thuế, miễn thuế của xã phải được niêm yết để nhân dân tham gia ý kiến trong thời hạn 20 ngày, trước khi trình Uỷ ban nhân dân cấp trên duyệt.

Quyết định giảm thuế, miễn thuế của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải được thông báo kịp thời cho hộ nộp thuế và niêm yết công khai.

Điều 25. Chính phủ quy định chi tiết việc giảm thuế, miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp.

Chương VI
XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 26.

1. Các vi phạm Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp được xử lý như sau:

a) Tổ chức, cá nhân khai man, lậu thuế, trốn thuế thì phải truy nộp đủ số thuế thiếu theo quy định của Luật này và bị phạt tiền bằng từ 0,2 lần đến 0,5 lần số thuế thiếu.

b) Tổ chức, cá nhân sử dụng đất không khai báo theo quy định tại Điều 11 của Luật này, thì ngoài việc phải truy nộp thuế, còn bị phạt từ 0,5 đến 1,0 lần số thuế không khai báo.

c) Tổ chức, cá nhân nộp chậm thuế hoặc tiền phạt nếu quá 30 ngày, kể từ ngày phải nộp ghi trong lệnh thu thuế hoặc quyết định phạt mà không có lý do chính đáng, thì ngoài việc phải nộp đủ số thuế hoặc tiền phạt, còn bị phạt tiền bằng 0,1% số thuế hoặc tiền phạt cho mỗi ngày nộp chậm.

2. Cá nhân trốn thuế với số lượng lớn hoặc đã bị xử lý hành chính nhiều lần theo khoản 1, Điều này mà còn vi phạm thì có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

Điều 27. Thẩm quyền xử lý vi phạm được quy định như sau:

a) Chi cục trưởng Chi cục thuế huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh được áp dụng các hình thức xử lý hành chính và được phạt đến 0,5 lần số thuế thiếu.

b) Cục trưởng Cục thuế tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được áp dụng các hình thức xử lý hành chính và được phạt đến 1 lần số thuế thiếu.

Điều 28. Cá nhân cản trở hoặc xúi giục người khác cản trở việc thi hành Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp; gây khó khăn cho việc điều tra và xử lý các vi phạm Luật này, thì tuỳ theo mức độ vi phạm mà bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

Điều 29.

1. Cán bộ thuế, cá nhân lợi dụng chức vụ, quyền hạn để chiếm dụng, tham ô tiền thuế, thì ngoài việc phải bồi thường toàn bộ số thuế đã chiếm dụng, tham ô, còn bị phạt tiền bằng từ 0,2 lần đến 0,5 lần số tiền chiếm dụng, tham ô và tuỳ theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

2. Cán bộ thuế, cá nhân lợi dụng chức vụ, quyền hạn bao che cho người vi phạm; ra các quyết định về giảm thuế, miễn thuế không đúng Luật hoặc cố ý làm trái các quy định của Luật này; thiếu trách nhiệm trong việc thi hành Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp; cố tình xử lý sai gây thiệt hại cho hộ nộp thuế hoặc người bị xử lý, thì tuỳ theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

Chương VII
KHIẾU NẠI VÀ THỜI HIỆU

Điều 30. Tổ chức, cá nhân có quyền khiếu nại việc thi hành không đúng Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp. Trong khi chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đủ và đúng thời hạn số thuế, tiền phạt đã được thông báo.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo nộp thuế, người nộp thuế có quyền khiếu nại. Đơn khiếu nại phải được gửi đến Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi lập sổ thuế. Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn phải xem xét, có ý kiến và chuyển ngay lên Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Chi cục thuế có trách nhiệm trước Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết khiếu nại trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận đơn; đối với những vụ phức tạp, có thể kéo dài thời hạn, nhưng không quá 60 ngày. Quá thời hạn này mà chưa giải quyết, thì chi cục trưởng chi cục thuế phải chịu trách nhiệm về hậu quả do việc chậm xử lý gây ra.

Cơ quan thuế phải thoái trả số thuế, tiền phạt đã thu không đúng Luật trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ra quyết định giải quyết khiếu nại; nếu quá thời hạn trên, thì mỗi ngày chậm thoái trả bị phạt tiền bằng 0,2% số tiền thuế, tiền phạt cho người được thoái trả.

Điều 31. Nếu người khiếu nại không đồng ý với quyết định của cơ quan nhận đơn hoặc quá thời hạn trên mà chưa giải quyết thì có quyền khiếu nại lên cơ quan cấp trên trực tiếp của cơ quan nhận đơn. Quyết định của cơ quan cấp trên trực tiếp có hiệu lực thi hành.

Điều 32. Nếu phát hiện và kết luận có sự nhầm lẫn về thuế, thì cơ quan thuế có quyền truy thu, truy hoàn số thuế đó.

Chương VIII
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 33. Chính phủ tổ chức thực hiện Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp trong phạm vi cả nước.

Điều 34. Bộ trưởng Bộ Tài chính chịu trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra việc thực hiện Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp, quyết định cuối cùng về việc giải quyết khiếu nại.

Thủ trưởng cơ quan Trung ương về quản lý đất đai chịu trách nhiệm tổ chức, chỉ đạo, kiểm tra việc khảo sát, đo đạc ruộng đất, việc lập sổ địa chính, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng hộ nộp thuế.

Điều 35. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các cấp chịu trách nhiệm chỉ đạo việc thực hiện và kiểm tra việc chấp hành Luật thuế và tổ chức thu thuế sử dụng đất nông nghiệp trong địa phương mình.

Điều 36. Cơ quan thuế các cấp có nhiệm vụ và quyền hạn sau đây:

1. Kiểm tra, tính thuế, lập sổ thuế, xem xét và đề nghị giảm thuế, miễn thuế;

2. Tổ chức thu thuế, nộp thuế và thanh, quyết toán kết quả thu thuế, nộp thuế;

3. Có trách nhiệm trước Uỷ ban nhân dân cùng cấp giải quyết các khiếu nại, truy thu thuế và hoàn thuế theo quy định của Luật này;

4. Ấn định số thuế phải nộp theo quy định tại Điều 13 của Luật này;

5. Xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị truy cứu trách nhiệm hình sự.

Điều 37. Uỷ ban nhân dân các cấp được thành lập Hội đồng tư vấn thuế sử dụng đất nông nghiệp để giúp Uỷ ban nhân dân về việc xác định căn cứ tính thuế sử dụng đất nông nghiệp, đề nghị xét giảm thuế, miễn thuế.

Chương IX
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 38. Bãi bỏ Pháp lệnh về thuế nông nghiệp đã được Hội đồng Nhà nước nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá VIII thông qua ngày 30 tháng 1 năm 1989 và chế độ hiện hành thu tiền nuôi rừng đối với đất rừng trồng.

Những quy định trước đây trái với Luật này đều bãi bỏ.

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 1 tháng 1 năm 1994.

Điều 39. Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật này.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá IX, kỳ họp thứ ba thông qua ngày 10 tháng 7 năm 1993.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Đã ký: **Nông Đức Mạnh**

NGHỊ QUYẾT SỐ 15/2003/QH11
NGÀY 17 THÁNG 06 NĂM 2003 CỦA QUỐC HỘI
Về việc miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp

QUỐC HỘI
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2001 của Quốc hội khoá X, kỳ họp thứ 10;

Căn cứ vào Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp;

Sau khi xem xét Tờ trình số 482 CP/KTTH ngày 18 tháng 4 năm 2003 của Chính phủ về việc miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp từ năm 2003; Báo cáo thẩm tra số 307/UBKTNS ngày 14 tháng 5 năm 2003 của Uỷ ban kinh tế và ngân sách của Quốc hội và ý kiến của các vị đại biểu Quốc hội;

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1.

1. Miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức theo quy định của pháp luật cho từng vùng đối với hộ nông dân, hộ nông trường viên, xã viên hợp tác xã sản xuất nông nghiệp nhận đất giao khoán của doanh nghiệp, hợp tác xã để sản xuất nông nghiệp.

Miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức đối với hộ xã viên góp ruộng đất để thành lập hợp tác xã sản xuất nông nghiệp theo quy định của Luật hợp tác xã.

Miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp đối với toàn bộ diện tích đất của hộ nghèo, hộ sản xuất nông nghiệp ở xã đặc biệt khó khăn theo quy định của Chính phủ.

2. Giảm 50% số thuế sử dụng đất nông nghiệp ghi thu hàng năm đối với diện tích đất sản xuất nông nghiệp của đối tượng không thuộc diện được miễn thuế quy định tại khoản 1 Điều này và diện tích đất sản xuất nông nghiệp vượt hạn mức theo quy định của pháp luật đối với hộ nông dân, hộ nông trường viên và hộ sản xuất nông nghiệp khác.

Điều 2. Việc miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp quy định tại Điều 1 của Nghị quyết này được thực hiện từ năm thuế 2003 đến năm thuế 2010.

Điều 3. Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XI, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2003.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Nguyễn Văn An

NGHỊ ĐỊNH SỐ 129/2003/NĐ-CP
NGÀY 03 THÁNG 11 NĂM 2003 CỦA CHÍNH PHỦ
Quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 15/2003/QH11 ngày 17 tháng 6 năm 2003 của Quốc hội về miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp

CHÍNH PHỦ

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

Căn cứ Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp;

Căn cứ Nghị quyết số 15/2003/QH11 ngày 17 tháng 6 năm 2003 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa IX, kỳ họp thứ 3 (từ ngày 03 tháng 5 đến ngày 17 tháng 6 năm 2003) về việc miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Điều 1. Đối tượng được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp

1. Miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức đối với:

a) Hộ gia đình, cá nhân nông dân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp (kể cả đất được thừa kế, cho tặng, nhận chuyển quyền sử dụng đất);

b) Hộ gia đình, cá nhân là xã viên Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp nhận đất giao khoán ổn định của Hợp tác xã để sản xuất nông nghiệp;

c) Hộ gia đình, cá nhân là nông trường viên, lâm trường viên nhận đất giao khoán ổn định của Nông trường, Lâm trường để sản xuất nông nghiệp;

d) Hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp có quyền sử dụng đất nông nghiệp góp ruộng đất của mình để thành lập Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp theo Luật Hợp tác xã.

Hạn mức đất sản xuất nông nghiệp của từng loại đất, từng vùng để tính miễn thuế cho các đối tượng quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp trên toàn bộ diện tích đất sản xuất nông nghiệp đối với hộ nghèo, hộ sản xuất nông nghiệp ở các xã đặc biệt khó khăn.

Xã đặc biệt khó khăn là các xã đã được xác định cụ thể trong Chương trình phát triển kinh tế - xã hội các xã đặc biệt khó khăn, miền núi, vùng sâu, vùng xa theo Quyết định số 135/1998/QĐ-TTg ngày 31 tháng 7 năm 1998 của Thủ tướng Chính phủ.

Chuẩn hộ nghèo trong phạm vi cả nước thực hiện theo quy định của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội.

Điều 2. Đối tượng được giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp

Giảm 50% số thuế sử dụng đất nông nghiệp ghi thu hàng năm đối với diện tích đất sản xuất nông nghiệp của các đối tượng không thuộc diện được miễn thuế quy định tại Điều 1 Nghị định này gồm:

1. Các tổ chức kinh tế; tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang và các đơn vị hành chính, sự nghiệp đang quản lý sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp (kể cả diện tích đất sản xuất nông nghiệp của các tổ chức đang quản lý nhưng giao cho tổ chức, cá nhân khác nhận thầu theo hợp đồng để sản xuất nông nghiệp).

2. Hộ gia đình, cá nhân không thuộc diện được Nhà nước giao đất sản xuất nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng có đất do được thừa kế, cho tặng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất khai hoang phục hóa để sản xuất nông nghiệp.

3. Hộ nông dân, hộ xã viên Hợp tác xã, hộ nông, lâm trường viên nhận đất giao khoán ổn định của Hợp tác xã, của Nông trường, Lâm trường để sản xuất nông nghiệp và hộ sản xuất nông nghiệp khác có diện tích đất sản xuất nông nghiệp vượt hạn mức.

Điều 3. Thời hạn miễn, giảm thuế

Việc miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp cho các đối tượng quy định tại Điều 1, Điều 2 Nghị định này được thực hiện từ năm thuế 2003 đến năm thuế 2010.

Điều 4. Điều khoản thi hành

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

2. Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định này.

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

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Đã ký: **Phan Văn Khải**

THÔNG TƯ SỐ 112/2003/TT-BTC
NGÀY 19 THÁNG 11 NĂM 2003 CỦA BỘ TÀI CHÍNH
Hướng dẫn việc miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp từ năm 2003 đến năm 2010 theo Nghị định số 129/2003/NĐ-CP ngày 3/11/2003 của Chính phủ

- Căn cứ Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp (SDĐNN);

- Căn cứ Nghị quyết số 15/2003/QH11 ngày 17/6/2003 của Quốc Hội về việc miễn, giảm thuế SDĐNN;

- Căn cứ Nghị định số 129/2003/NĐ-CP ngày 03/11/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 15/2003/QH11 ngày 17/6/2003 của Quốc hội về miễn, giảm thuế SDĐNN;

Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện như sau:

I. ĐỐI TƯỢNG VÀ MỨC MIỄN, GIẢM THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

1. Một số từ ngữ trong Thông tư này được hiểu như sau:

1.1. Hộ nông dân: Là hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp để sử dụng ổn định lâu dài theo Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính phủ.

1.2. Hộ nông, lâm trường viên: Là những hộ gia đình, cá nhân có người là cán bộ công nhân viên của Nông trường, Lâm trường (bao gồm các doanh nghiệp là Trạm, Trại quốc doanh sản xuất kinh doanh sản phẩm nông nghiệp hạch toán độc lập) được Nông trường, Lâm trường giao khoán đất nông nghiệp ổn định theo hợp đồng kinh tế để sản xuất nông nghiệp theo quy hoạch và được lập sổ bộ thuế đến từng hộ nông trường viên, lâm trường viên khi giao khoán đất sản xuất nông nghiệp.

1.3. Đất đấu thầu: Là đất sản xuất nông nghiệp do các tổ chức, đơn vị hành chính quản lý không trực tiếp sản xuất mà cho đấu thầu; tổ chức, cá nhân trúng thầu tự tổ chức sản xuất, hàng năm nộp lại bằng tiền hay sản phẩm cho đơn vị quản lý đất sản xuất nông nghiệp thông qua hợp đồng.

1.4. Hạn mức đất sản xuất nông nghiệp: Là hạn mức diện tích đất sản xuất nông nghiệp được quy định cụ thể tại Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân SDĐNN sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp, và việc bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài.

Hạn mức đất sản xuất nông nghiệp được quy định cụ thể như sau:

"1. Đối với đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản và đất làm muối:

a) Các tỉnh: Cà Mau, Bạc Liêu, Kiên Giang, Sóc Trăng, Cần Thơ, An Giang, Vĩnh Long, Trà Vinh, Đồng Tháp, Tiền Giang, Long An, Bến Tre, Tây Ninh, Bình Dương, Bình Phước, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu và thành phố Hồ Chí Minh, không quá 3 ha cho mỗi loại đất;

b) Các tỉnh và thành phố trực thuộc Trung ương khác, không quá 2 ha cho mỗi loại đất.

2. Đối với đất nông nghiệp để trồng cây lâu năm:

a) Các xã đồng bằng không quá 10 ha;

b) Các xã trung du, miền núi không quá 30 ha.

3. Đối với đất trống, đồi núi trọc, đất vùng triều, mặt nước eo vịnh đầm phá, đất khai hoang, lấn biển thì hạn mức đất của hộ, cá nhân sử dụng do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định, căn cứ vào quỹ đất của địa phương và khả năng sản xuất của họ, đảm bảo thực hiện chính sách khuyến khích, tạo điều kiện thuận lợi để sử dụng các loại đất này vào mục đích sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

4. Hộ gia đình sử dụng nhiều loại đất để trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối và đất trống đồi núi trọc, đất vùng triều, mặt nước eo vịnh đầm phá, đất khai hoang, lấn biển thì hạn mức sử dụng đất được xác định riêng cho từng loại đất theo quy định tại điểm 1, 2 và 3 của khoản này".

2. Đối tượng được miễn thuế SDĐNN trong hạn mức gồm:

2.1. Hộ nông dân có đất sản xuất nông nghiệp, kể cả trường hợp hộ nông dân đó có quyền sử dụng đất do được cho tặng, nhận thừa kế, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để sản xuất nông nghiệp.

2.2. Hộ nông, lâm trường viên nhận đất giao khoán ổn định của Nông trường, Lâm trường thông qua hợp đồng về giao đất sản xuất nông nghiệp giữa nông trường, lâm trường với hộ nông, lâm trường viên để sản xuất nông nghiệp.

2.3. Hộ xã viên Hợp tác xã (HTX) nông nghiệp nhận đất giao khoán ổn định của HTX xã để sản xuất nông nghiệp (không bao gồm đất sản xuất nông nghiệp nhận thầu thông qua đấu thầu); hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất tự nguyện góp ruộng đất vào thành lập các HTX sản xuất nông nghiệp theo Luật Hợp tác xã.

3. Đối tượng được miễn thuế SDĐNN trên toàn bộ diện tích đất gồm:

3.1. Hộ nghèo theo quyết định của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ quy định chuẩn hộ nghèo của Bộ Lao động-Thương binh và Xã hội.

3.2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất sản xuất nông nghiệp tại các xã đặc biệt khó khăn thuộc chương trình phát triển kinh tế - xã hội các xã đặc biệt khó khăn miền núi, vùng sâu, vùng xa theo Quyết định số 135/1998/QĐ-TTg ngày 31/7/1998 của Thủ tướng Chính phủ (gọi tắt là Chương trình 135).

4. Đối tượng được giảm 50% thuế SDĐNN gồm:

Giảm 50% số thuế ghi thu hàng năm cho các đối tượng đứng tên trong sổ bộ thuế SDĐNN có diện tích đất sản xuất nông nghiệp không thuộc diện được miễn thuế SDĐNN quy định tại điểm 2, điểm 3, Mục I Thông tư này:

4.1. Tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang và các đơn vị hành chính, hành chính sự nghiệp (bao gồm cả các Viện, Trạm, Trại nghiên cứu thí nghiệm) đang quản lý và sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp hoặc giao đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác theo hợp đồng để sản xuất nông nghiệp.

4.2. Hộ cán bộ công chức, viên chức Nhà nước, công nhân viên trong các tổ chức kinh tế, hộ tư nhân, hộ gia đình quân nhân chuyên nghiệp, sỹ quan trong lực lượng vũ trang kể cả diện đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động có diện tích đất sản xuất nông nghiệp do việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được cho tặng, thừa kế, đất vườn, đất ao, đất khai hoang phục hoá, đất đồi, đất bãi bồi ven sông, ven suối, ven biển, đầm, phá, sông hồ...

4.3. Đối tượng được miễn thuế SDĐNN trong hạn mức theo quy định tại điểm 2, Mục I, Thông tư này có diện tích đất sản xuất nông nghiệp vượt hạn mức.

II. MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất hoặc thuê đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác để sản xuất nông nghiệp, thực hiện nộp tiền thuê đất hàng năm thì không thuộc diện miễn giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại Thông tư này.

2. Trường hợp hộ nộp thuế SDĐNN vừa có diện tích đất sản xuất nông nghiệp trồng cây hàng năm và diện tích đất trồng cây lâu năm thì hạn mức diện tích đất sản xuất nông nghiệp để miễn giảm thuế được tính riêng theo từng loại đất trồng cây hàng năm, loại đất trồng cây lâu năm.

*Ví dụ 1: Hộ Ông A là hộ nông dân sinh sống tại đồng bằng Bắc bộ có hai loại đất sản xuất nông nghiệp gồm: Đất trồng cây hàng năm là 3 ha (hạn mức quy định là 2 ha); đất trồng cây lâu năm là 15 ha (hạn mức quy định là 10 ha). Ông A được miễn thuế SDĐNN đối với diện tích trong hạn mức là 2 ha đất trồng cây hàng năm và 10 ha đất trồng cây lâu năm; được giảm 50% thuế ghi thu đối với diện tích đất vượt hạn mức đất trồng cây hàng năm là 1 ha, đất trồng cây lâu năm là 5 ha.

3. Trường hợp hộ nộp thuế SDĐNN được giao đất trồng cây hàng năm hoặc trên sổ thuế đã kê khai là đất trồng cây hàng năm nhưng do chuyển đổi cơ cấu cây trồng nay chuyển sang trồng cây lâu năm, cây ăn quả thì diện tích đất đó vẫn xác định theo hạn mức đất trồng cây hàng năm. Định suất thuế SDĐNN đối với diện tích đất trồng cây hàng năm chuyển sang đất trồng cây lâu năm thực hiện theo quy định tại khoản 3, Điều 9, Luật thuế SDĐNN như sau:

Đối với cây ăn quả lâu năm trồng trên đất trồng cây hàng năm chịu mức thuế như sau:

Bằng 1,3 lần thuế đất trồng cây hàng năm cùng hạng, nếu thuộc đất hạng 1, hạng 2 và hạng 3;

Bằng thuế đất trồng cây hàng năm cùng hạng, nếu thuộc đất hạng 4, hạng 5 và hạng 6.

4. Đối với hộ đăng ký hộ khẩu thường trú tại một xã, nhưng có diện tích đất sản xuất nông nghiệp ở các xã khác (kể cả xã thuộc huyện khác, tỉnh khác), thuộc diện miễn thuế SDĐNN trong hạn mức thì xác định hạn mức diện tích đất như sau:

- Hạn mức đất sản xuất nông nghiệp được xác định theo từng loại đất là tổng diện tích đất của từng loại đất tại các địa bàn xã khác nhau cộng lại.

- Việc kê khai, nộp thuế, miễn giảm thuế đối với các hộ có diện tích đất sản xuất nông nghiệp ở các xã khác nhau thì trình tự xét miễn thuế SDĐNN ở các xã nơi hộ sản xuất nông nghiệp không có hộ khẩu thường trú trước; Sau đó mới xét miễn thuế cho phần diện tích đất sản xuất nông nghiệp ở xã nơi hộ nộp thuế có hộ khẩu thường trú, cụ thể là:

+ Hộ có diện tích đất sản xuất nông nghiệp ở các xã khác nhau có trách nhiệm kê khai về diện tích đất, hạng đất tính thuế và có xác nhận của UBND xã nơi hộ có đất sản xuất nông nghiệp. Căn cứ vào xác nhận này, UBND xã nơi hộ có hộ khẩu thường trú cộng toàn bộ diện tích để xác định diện tích đất sản xuất nông nghiệp trong hạn mức được miễn thuế và diện tích đất vượt hạn mức được giảm thuế SDĐNN, sau đó thông báo bằng văn bản cho UBND xã nơi hộ có đất sản xuất nông nghiệp biết để thực hiện việc miễn, giảm thuế SDĐNN.

+ Trường hợp hộ có đất sản xuất nông nghiệp ở địa phương khác nơi đăng ký hộ khẩu thường trú, nhưng hộ không kê khai và không có xác nhận của UBND xã nơi hộ có đất sản xuất nông nghiệp về UBND xã nơi có hộ khẩu thường trú thì không được xét miễn thuế SDĐNN, mà chỉ được xét giảm thuế SDĐNN.

* Ví dụ 2: Hộ Ông A là nông dân có 2 ha đất trồng cây hàng năm ở xã H, tỉnh B nơi Ông có hộ khẩu thường trú thuộc đồng bằng Nam bộ (hạn mức đất sản xuất nông nghiệp cây hàng năm được quy định là 3 ha). ở xã K nơi ông A không có hộ khẩu thường trú có diện tích đất trồng cây hàng năm là 4 ha và đã được UBND xã K xác nhận; thuế ghi thu bình quân trên toàn bộ diện tích là 500 kg/ha.

+ Căn cứ vào xác nhận của UBND xã K về đất sản xuất nông nghiệp của Ông A là 4 ha. UBND xã H xác định tổng diện tích đất sản xuất nông nghiệp trồng cây hàng năm của Ông A là 6 ha. Theo quy định Ông A được miễn, giảm thuế như sau:

Ông A được miễn thuế SDĐNN cho 3 ha đất trong hạn mức ở xã K, còn 3 ha đất vượt hạn mức (1 ha ở xã K và 2 ha ở xã H) được giảm 50% số thuế ghi thu. UBND xã H nơi ông A có hộ khẩu thường trú thông báo bằng văn bản cho UBND xã K biết để thực hiện việc miễn thuế SDĐNN của Ông A ở xã K là 3 ha, còn 1 ha được giảm 50%

thuế SDĐNN ghi thu hàng năm, đồng thời thông báo cho Chi cục thuế ở huyện có xã K biết để theo dõi, quản lý.

+ Trường hợp Ông A không kê khai và không có xác nhận của UBND xã K thì Ông A chỉ được miễn thuế SDĐNN 2 ha ở xã H, còn lại 4 ha ở xã K chỉ được giảm 50% số thuế ghi thu.

5. Trường hợp hộ có diện tích đất sản xuất nông nghiệp vượt hạn mức, căn cứ vào mức thuế ghi thu bình quân trên toàn bộ diện tích đất trồng cây hàng năm hoặc cây lâu năm của hộ đó để tính số thuế ghi thu đối với diện tích vượt hạn mức. Cách tính cụ thể như sau:

Số thuế ghi thu (kg) đối với diện tích vượt hạn mức = Diện tích vượt hạn mức (ha) x Số thuế ghi thu bình quân 1 ha (kg/ha) x 1,2

Trong đó:

$$\text{Số thuế ghi thu bình quân 1 ha} = \frac{\text{Tổng số thuế ghi thu của hộ nộp thuế (kg) không bao gồm thuế bổ sung trên diện tích vượt hạn mức}}{\text{Tổng diện tích đất (ha) kê khai lập sổ thuế SDĐNN}}$$

Hệ số 1,2 là hệ số tính số thuế bổ sung trên diện tích vượt hạn mức theo thuế suất thuế bổ sung là 20%.

6. Trường hợp hộ có diện tích đất sản xuất nông nghiệp ở cùng một xã có diện tích vượt hạn mức bị thiệt hại do thiên tai:

- Nếu diện tích bị thiệt hại do thiên tai vẫn trong diện tích hạn mức thì không được xét giảm thuế do thiên tai.

- Nếu diện tích bị thiệt hại lớn hơn diện tích trong hạn mức thì chỉ được xét giảm thuế SDĐNN đối với diện tích bị thiên tai vượt hạn mức.

* Ví dụ 3: Hộ Ông B là hộ nông dân ở đồng bằng Bắc bộ có 3 ha đất trồng cây hàng năm, như vậy Ông B có diện tích vượt hạn mức là 1 ha, thuế ghi thu hàng năm là 1.600kg thóc (thuế ghi thu bình quân là 500kg/ha, thuế bổ sung 20% của diện tích trên hạn mức 1 ha là 100kg).

* Trường hợp trong năm không có thiên tai hoặc bị thiên tai nhưng diện tích bị thiệt hại do thiên tai nhỏ hơn hạn mức thì hộ Ông B được miễn, giảm thuế như sau:

+ Miễn thuế của diện tích đất trong hạn mức:

2 ha x 500 kg/ha = 1.000kg.

+ Giảm 50% thuế của diện tích đất vượt hạn mức:

1 ha x 500 kg/ha x 1,2 x 50% = 300 kg.

+ Tổng số thuế Ông B được miễn, giảm:

1.000kg + 300 kg = 1.300 kg.

+ Số thuế Ông B còn phải nộp:

1.600 kg - 1300 kg = 300 kg.

* Trường hợp trong năm Ông B có diện tích đất sản xuất nông nghiệp bị thiệt hại do thiên tai là 2,5 ha; mức độ thiệt hại bình quân là 28%. Cách tính miễn, giảm như sau:

- Đối với diện tích 0,5 ha vượt hạn mức nằm trong diện tích bị thiên tai, với thiệt hại bình quân 28%, theo quy định của Luật thuế SDĐNN thì được giảm 60% số thuế ghi thu, như vậy số thuế trên diện tích 0,5 ha vượt hạn mức sau khi được giảm 50% sẽ tiếp tục giảm 60% do thiên tai, số thuế còn lại phải nộp là 40%. Tính ra số thuế Ông B phải nộp là 60 kg (600kg/ha x 0,5 ha x 50% x 40%).

- Đối với diện tích vượt hạn mức 0,5 ha không bị thiên tai được giảm 50% số thuế thuế phải nộp là 150kg (600kg/ha x 0,5ha x 50% = 150kg).

- Tổng số thuế trên diện tích vượt hạn mức sau khi giảm, Ông B còn lại phải nộp là: 210 kg (150 kg + 60 kg).

7. Hộ nộp thuế có diện tích đất sản xuất nông nghiệp ở các xã khác nhau bị thiên tai.

- Trường hợp tổng diện tích bị thiệt hại của hộ ở các xã khác nhau cộng lại nhỏ hơn hoặc bằng diện tích trong hạn mức đã xét miễn thuế SDĐNN, thì hộ không được xét giảm thuế đối với diện tích bị thiệt hại.

- Trường hợp tổng diện tích bị thiệt hại của hộ ở các xã khác nhau cộng lại lớn hơn diện tích trong hạn mức được miễn thuế SDĐNN thì diện tích bị thiệt hại vượt hạn mức được xét giảm thuế SDĐNN do bị thiên tai.

- Trường hợp hộ có đất sản xuất nông nghiệp ở địa phương khác bị thiệt hại, nhưng không kê khai và không có xác nhận của UBND xã nơi hộ có đất sản xuất nông nghiệp gửi về UBND xã nơi hộ có hộ khẩu thường trú thì hộ không được xét giảm thuế SDĐNN đối với diện tích bị thiệt hại.

* Ví dụ 4: Theo như ví dụ 2 nêu trên, giả sử trong năm hộ Ông A bị thiên tai làm thiệt hại như sau:

+ Ở xã K nơi Ông A không có hộ khẩu thường trú, có diện tích bị thiệt hại do thiên tai là 2,5 ha; tỷ lệ thiệt hại bình quân 28%, tỷ lệ giảm thuế theo quy định là 60% (có xác nhận của UBND xã K gửi UBND xã H).

+ Ở xã H nơi Ông A có hộ khẩu thường trú có diện tích bị thiệt hại là 2 ha, tỷ lệ thiệt hại bình quân là 35%; tỷ lệ được giảm thuế theo quy định là 80%.

UBND xã H tổng hợp tổng diện tích đất sản xuất nông nghiệp của Ông A là 6 ha; trong đó diện tích bị thiệt hại là 4,5 ha, mức độ thiệt hại bình quân trên toàn bộ diện tích bị thiệt hại là 31,1% [(2,5 ha x 28% + 2 ha x 35%) : 4,5 ha], mức thuế được giảm theo quy định là 80%. Diện tích trong hạn mức được miễn thuế là 3 ha; diện tích còn lại được giảm thuế do bị thiên tai là 1,5 ha. Cách tính cụ thể như sau:

+ Ở xã K, Ông A được miễn thuế SDĐNN trên diện tích là 3 ha (diện tích bị thiệt hại do thiên tai là 2,5 ha, nhỏ hơn diện tích miễn thuế là 3 ha), còn lại 1 ha vượt hạn mức; phải nộp thuế SDĐNN là: (500 kg/ha x 1,2 x 50%) = 300 kg.

+ Ở xã H, Ông A có 2 ha vượt hạn mức; số thuế phải nộp là 600 kg do bị thiên tai là 2 ha nhưng chỉ được xét giảm thuế vượt hạn mức do thiên tai là 1,5 ha; Vì vậy, Ông A được giảm thuế SDĐNN trên diện tích đất vượt hạn mức bị thiên tai là: (1,5 ha x 500 kg/ha x 1,2 x 50% x 80%) = 360kg.

Số thuế Ông A còn phải nộp ở xã H là: (600 kg - 360 kg) = 240 kg.

Tổng số thuế ông A còn phải nộp là: (300 kg + 240 kg) = 540 kg.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Lập sổ bộ thuế hàng năm:

Căn cứ sổ bộ thuế SDĐNN năm 2003, Chi cục thuế phối hợp với UBND xã, phường xác định đối tượng được miễn thuế, đối tượng được giảm thuế từ năm 2003 trở đi để lập sổ bộ thuế như sau:

1.1. Lập sổ bộ thuế gốc để theo dõi đối tượng được miễn thuế SDĐNN:

Sổ bộ thuế gốc được lập gồm các chỉ tiêu: Toàn bộ diện tích đất sản xuất nông nghiệp của hộ (bao gồm cả các hộ nông, lâm trường viên xã viên HTX), xác định diện tích trong hạn mức được miễn thuế SDĐNN, diện tích vượt hạn mức được giảm thuế đồng thời trích chuyển phần diện tích vượt hạn mức của hộ đó sang sổ bộ thuế quy định tại điểm 1.2 dưới đây để quản lý thu thuế.

Đối tượng thuộc diện được miễn thuế theo sổ bộ gốc là căn cứ để theo dõi đối tượng được miễn thuế từ năm thuế 2003 đến năm thuế 2010. Đối tượng được miễn thuế chỉ phải lập hồ sơ thủ tục xét miễn thuế SDĐNN một lần cho nhiều năm. Những năm sau, nếu đối tượng được miễn thuế có thay đổi về căn cứ tính thuế thì tính lại số thuế được miễn và đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định; đồng thời điều chỉnh lại sổ bộ thuế được miễn thuế cho phù hợp.

1.2. Lập sổ bộ thuế để theo dõi đối tượng được giảm 50% số thuế SDĐNN ghi thu hàng năm:

Đối tượng có diện tích đất sản xuất nông nghiệp vượt hạn mức, đối tượng không phải là hộ nông dân, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang và đơn vị hành chính, sự nghiệp đang quản lý, sử dụng đất sản xuất nông nghiệp lập riêng sổ thuế SDĐNN (trừ diện tích đất sản xuất nông nghiệp của Nông, Lâm trường, HTX đã giao khoán cho hộ nông, lâm trường viên, xã viên HTX đã lập sổ thuế theo điểm 1.1 nêu trên). Căn cứ sổ thuế này để thực hiện thu nộp thuế, chấm bộ khi thu thuế và xét miễn, giảm thuế hàng năm theo quy định hiện hành.

2. Đối với hộ nông, lâm trường viên, xã viên HTX nhận đất khoán ổn định của Nông trường, Lâm trường thực hiện như sau:

Căn cứ từng hợp đồng giao khoán về diện tích đất, hạng đất và số thuế SDĐNN ghi thu hàng năm để từng hộ tự kê khai. Từng hộ được phát tờ khai tính thuế SDĐNN như đối với hộ nông dân. Cơ quan thuế phối hợp với các Nông, Lâm trường để kiểm tra đối chiếu tờ khai tính thuế của từng hộ và đưa vào sổ bộ thuế gốc làm căn cứ xét và trình quyết định miễn, giảm thuế trực tiếp đến từng hộ nộp thuế.

3. Đối với hộ góp ruộng đất vào thành lập HTX sản xuất nông nghiệp, căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp của từng hộ (nếu chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì căn cứ vào kê khai của từng hộ khi ra nhập HTX có xác nhận của UBND xã) để lập sổ bộ thuế gốc theo quy định tại điểm 1, Mục này.

4. Hồ sơ, trình tự, thủ tục, thẩm quyền quyết định miễn, giảm thuế SDĐNN được thực hiện theo quy định hiện hành.

5. Đối với hộ nộp thừa thuế SDĐNN của năm 2003 và các năm trước (nếu có) thì số thuế nộp thừa được chuyển trừ vào số thuế phải nộp của năm sau hoặc được ngân sách tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn trả. Việc hoàn trả tiền thuế SDĐNN nộp thừa được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 68/2001/TT-BTC ngày 24/8/2001 của Bộ Tài chính.

Những hộ còn nợ đọng thuế SDĐNN không thuộc diện được xoá nợ thuế, miễn giảm thuế theo các quy định của pháp luật hiện hành thì Cục thuế tỉnh, thành phố tiếp tục tổ chức thu nộp thuế đảm bảo tính công bằng giữa những người nộp thuế và tính nghiêm minh của pháp luật.

6. Cán bộ thuế, cá nhân lợi dụng chức vụ quyền hạn thu thuế sai chính sách, chế độ; ra các quyết định giảm, miễn thuế SDĐNN không đúng thẩm quyền, trái các quy định của pháp luật gây thiệt hại cho Nhà nước, cho hộ nộp thuế thì phải bồi thường thiệt hại và tuỳ theo mức độ vi phạm mà bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo. Việc xét, quyết định miễn, giảm thuế SDĐNN theo quy định tại Thông tư này được thực hiện từ năm thuế 2003 đến năm thuế 2010. Các quy định của Bộ Tài chính hướng dẫn về miễn, giảm thuế trái với quy định của Thông tư này thì thực hiện theo quy định của Thông tư này.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG

Đã ký: **Trương Chí Trung**

Phần V

VỀ THUẾ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN)

LUẬT THUẾ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
NĂM 1994

Để tăng cường quản lý Nhà nước về đất đai, khuyến khích sử dụng đất có hiệu quả, bảo đảm công bằng về nghĩa vụ nộp thuế và động viên vào ngân sách Nhà nước một phần thu nhập của người sử dụng đất khi chuyển quyền sử dụng đất;

Căn cứ vào Điều 80 và Điều 84 của Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992;

Căn cứ vào các điều 3, 73 và 79 của Luật đất đai;

Luật này quy định về thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất bao gồm cả đất có nhà và vật kiến trúc trên đó, khi chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, trừ những trường hợp quy định tại Điều 2 của Luật này.

Điều 2. Những trường hợp sau đây không thuộc diện chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất:

1. Nhà nước giao đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo quy định của pháp luật;

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại đất được giao cho Nhà nước hoặc Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật;

3. Chuyển quyền sử dụng đất cho người được thừa kế theo quy định của pháp luật;

4. Người trong cùng hộ gia đình chuyển quyền sử dụng đất cho nhau khi tách hộ; vợ, chồng chuyển quyền sử dụng đất cho nhau khi ly hôn;

5. Tổ chức, cá nhân có đăng ký kinh doanh bất động sản thuộc đối tượng nộp thuế doanh thu và thuế lợi tức;

6. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cho thuê đất thuộc đối tượng nộp thuế doanh thu và thuế lợi tức.

Điều 3. Cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân và mọi công dân có trách nhiệm giúp cơ quan thuế, cán bộ thuế trong việc thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Điều 4. Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. "Chuyển quyền sử dụng đất" là chuyển đổi, chuyển nhượng, chuyển cho người khác quyền sử dụng đất của mình, theo quy định của pháp luật.

2. "Đối tượng nộp thuế" là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chương II
CĂN CỨ TÍNH THUẾ

Điều 5. Căn cứ tính thuế chuyển quyền sử dụng đất là diện tích đất, giá đất tính thuế và thuế suất.

Điều 6. Giá đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất là giá do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định trong khung giá của Chính phủ phù hợp thực tế ở địa phương.

Điều 7. Thuế suất thuế chuyển quyền sử dụng đất quy định như sau:

1. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất mà chưa nộp tiền sử dụng đất hoặc không phải trả tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, khi được phép chuyển quyền sử dụng đất:

a) Đối với đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối, thuế suất là 10% (mười phần trăm);

b) Đối với đất ở, đất xây dựng công trình và các loại đất khác, thuế suất là 20% (hai mươi phần trăm);

2. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất mà đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai và trường hợp chuyển quyền sử dụng đất từ lần thứ hai trở đi mà lần trước đã nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 của Điều này, khi được phép chuyển quyền sử dụng đất, thuế suất là 5% (năm phần trăm);

3. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi đất cho nhau mà có chênh lệch về trị giá do khác nhau về diện tích đất, vị trí đất hoặc hạng đất, thuế suất là 5% (năm phần trăm) trên phần chênh lệch về trị giá.

Điều 8. Việc chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đặc biệt là từ đất trồng lúa ổn định, sang đất phi nông nghiệp, thuế suất thấp nhất là 40% (bốn mươi phần trăm). Riêng đối với trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp sang đất xây dựng công trình công nghiệp, thuế suất dưới 40% (bốn mươi phần trăm). Khung thuế suất cụ thể do Chính phủ trình Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định;

2. Trường hợp chuyển từ đất phi nông nghiệp sang đất nông nghiệp, thuế suất là 0% (không phần trăm).

Điều 9. Trong trường hợp cần thiết, Chính phủ trình Uỷ ban thường vụ Quốc hội sửa đổi, bổ sung thuế suất quy định tại Điều 7, Điều 8 của Luật này và phải báo cáo để Quốc hội phê chuẩn trong kỳ họp gần nhất.

Chương III
KÊ KHAI, NỘP THUẾ

Điều 10. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển quyền sử dụng đất có trách nhiệm:

1. Kê khai với cơ quan thuế về loại đất, diện tích, vị trí, trị giá đất, kèm theo giấy phép thay đổi mục đích sử dụng đất (nếu có) cùng với việc làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất;

2. Cung cấp tài liệu cần thiết có liên quan đến việc tính thuế, theo yêu cầu của cơ quan thuế;

3. Nộp đủ thuế, đúng thời hạn theo thông báo của cơ quan thuế.

Điều 11. Thuế chuyển quyền sử dụng đất nộp một lần theo thông báo của cơ quan thuế. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất khi người chuyển quyền sử dụng đất đã nộp đủ thuế.

Điều 12. Thuế chuyển quyền sử dụng đất nộp tại cơ quan thuế địa phương nơi có đất chuyển quyền sử dụng.

Điều 13. Cơ quan thuế có các nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

1. Hướng dẫn đối tượng nộp thuế khi chuyển quyền sử dụng đất thực hiện đúng và đầy đủ việc kê khai, nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất;

2. Kiểm tra, xác minh tài liệu làm căn cứ tính thuế, xác định mức thuế phải nộp;

3. Trong thời hạn 30 ngày (ba mươi ngày), kể từ ngày nhận tờ khai, cơ quan thuế phải thông báo cho đối tượng nộp thuế số thuế phải nộp và thời hạn nộp thuế; khi thu thuế cơ quan thuế phải cấp biên lai thuế do Bộ Tài chính phát hành;

4. Lập biên bản và xử phạt hành chính theo thẩm quyền, hoặc tuỳ theo mức độ vi phạm, đề nghị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất;

5. Xem xét, giải quyết khiếu nại về thuế chuyển quyền sử dụng đất theo thẩm quyền.

Chương IV
MIỄN THUẾ, GIẢM THUẾ

Điều 14.

1. Miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân chuyển quyền sử dụng đất để di chuyển đến định cư tại các vùng kinh tế mới, miền núi, hải đảo theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

2. Miễn thuế hoặc giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất cho cán bộ, công nhân, viên chức khi chuyển chỗ ở trong trường hợp thuyên chuyển công tác hoặc nghỉ hưu theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Chính phủ quy định cụ thể việc giảm thuế, miễn thuế cho các đối tượng tại khoản 2 Điều này.

Điều 15. Giảm 50% (năm mươi phần trăm) thuế chuyển quyền sử dụng đất cho những trường hợp sau đây:

1. Cá nhân thương binh hạng 1/4, hạng 2/4 và bệnh binh hạng 1/3, hạng 2/3;

2. Thân nhân liệt sỹ được hưởng chế độ trợ cấp của Nhà nước;

3. Người tàn tật không còn khả năng lao động, người chưa đến tuổi thành niên và người già cô đơn mà không có nơi nương tựa.

Điều 16. Mỗi đối tượng quy định tại Điều 14 và Điều 15 của Luật này chỉ được xét miễn hoặc giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao lần đầu.

Thẩm quyền quyết định và thủ tục xét miễn thuế, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất, do Chính phủ quy định.

Chương V
XỬ LÝ VI PHẠM, KHEN THƯỞNG

Điều 17. Đối tượng nộp thuế vi phạm Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất, bị xử lý như sau:

1. Có hành vi khai man, trốn thuế, ngoài việc phải nộp đủ thuế theo quy định của Luật này, còn bị phạt từ một đến ba lần số thuế gian lậu;

2. Nộp chậm tiền thuế, tiền phạt ghi trong thông báo thu thuế hoặc quyết định xử phạt, ngoài việc phải nộp đủ số thuế hoặc tiền phạt theo quy định của Luật này, mỗi ngày nộp chậm còn bị phạt 0,2% (hai phần nghìn) số tiền nộp chậm;

3. Cá nhân trốn thuế với số lượng lớn hoặc đã bị xử lý hành chính theo quy định tại khoản 1, khoản 2 của Điều này mà vẫn còn vi phạm hoặc vi phạm trong các trường hợp nghiêm trọng khác thì bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Thẩm quyền xử lý vi phạm được quy định như sau:

1. Đối với các vi phạm quy định tại khoản 1, Điều 17:

a) Chi cục trưởng Chi cục thuế được phạt tiền một lần số thuế gian lậu;

b) Cục trưởng Cục thuế được phạt tiền đến ba lần số thuế gian lậu;

2. Thủ trưởng cơ quan thuế các cấp quản lý việc thu thuế chuyển quyền sử dụng đất được quyền phạt do nộp chậm tiền thuế, tiền phạt quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này và áp dụng các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt hành chính.

Điều 19. Cá nhân cản trở hoặc xúi giục người khác cản trở việc điều tra và xử lý các vi phạm Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất, tuỳ theo mức độ vi phạm mà bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Cán bộ thuế, cá nhân khác lợi dụng chức vụ, quyền hạn để chiếm dụng, tham ô tiền thuế thì ngoài việc phải bồi thường cho Nhà nước toàn bộ số thuế đã chiếm dụng, tham ô, còn có thể bị phạt tiền từ 0,2 lần đến 0,5 lần số thuế bị chiếm dụng, tham ô và tuỳ theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Cán bộ thuế, cá nhân khác lợi dụng chức vụ, quyền hạn bao che cho người vi phạm, cố ý làm trái quy định, thiếu trách nhiệm trong việc thi hành Luật này thì tuỳ theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Cơ quan thuế nếu xử lý sai, gây thiệt hại cho người nộp thuế hoặc người bị xử lý thì phải bồi thường cho người bị thiệt hại. Cán bộ thuế có liên quan đến việc xử lý sai tuỳ theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật, hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Cơ quan thuế, cán bộ thuế hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, người có công phát hiện các vụ vi phạm Luật này được khen thưởng theo chế độ chung của Nhà nước.

Chương VI
KHIẾU NẠI VÀ THỜI HIỆU

Điều 22. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền khiếu nại việc thi hành không đúng Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất. Cơ quan thuế các cấp chịu trách nhiệm giải quyết khiếu nại việc thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Đơn khiếu nại phải gửi đến cơ quan thuế phát hành thông báo thu thuế hoặc quyết định xử lý, trong thời hạn 30 ngày (ba mươi ngày), kể từ ngày nhận được thông báo thu thuế hoặc quyết định xử lý.

Trong khi chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đủ và đúng thời hạn số tiền thuế, tiền phạt đã được thông báo.

Cơ quan nhận đơn khiếu nại phải xem xét, giải quyết trong thời hạn 15 ngày (mười lăm ngày), kể từ ngày nhận đơn. Đối với vụ việc khiếu nại phức tạp thì thời hạn có thể kéo dài, nhưng không được quá 30 ngày (ba mươi ngày), kể từ ngày nhận đơn.

Điều 23. Nếu người khiếu nại không đồng ý với quyết định của cơ quan nhận đơn hoặc quá thời hạn trên mà chưa giải quyết, thì người khiếu nại có quyền khiếu nại lên cơ quan thuế cấp trên trực tiếp của cơ quan nhận đơn. Quyết định của cơ quan thuế cấp trên trực tiếp có hiệu lực thi hành. Quyết định của Bộ trưởng Bộ Tài chính là quyết định cuối cùng.

Điều 24. Cơ quan thuế phải trả lại tiền thuế, tiền phạt thu không đúng, trả tiền bồi thường nếu có trong 15 ngày (mười lăm ngày), kể từ ngày nhận được quyết định xử lý.

Điều 25. Nếu phát hiện và có kết luận khai man, trốn thuế, lậu thuế thì trong hời hạn ba năm, kể từ ngày khai man, trốn thuế, lậu thuế, cơ quan thuế có quyền ra ệnh truy thu thuế và xử lý vi phạm theo quy định tại Điều 17 của Luật này.

Chương VII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 26. Bộ trưởng Bộ Tài chính có trách nhiệm tổ chức thực hiện, kiểm tra công tác thu thuế chuyển quyền sử dụng đất trong cả nước; giải quyết khiếu nại, kiến nghị về thuế chuyển quyền sử dụng đất theo thẩm quyền của mình.

Điều 27. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các cấp tổ chức việc thực hiện và kiểm tra việc thi hành Luật này trong địa phương mình.

Điều 28. Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 1994.

Những quy định trước đây trái với Luật này đều bãi bỏ.

Điều 29. Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật này.

Luật này được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá IX, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 22 tháng 6 năm 1994.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Đã ký: **Nông Đức Mạnh**

LUẬT SỐ 17/1999/QH10
NGÀY 21 THÁNG 12 NĂM 1999 CỦA QUỐC HỘI
Về sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thuế chuyển quyền sử dụng đất

Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992;

Căn cứ vào Luật đất đai đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14 tháng 7 năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 02 tháng 12 năm 1998;

Luật này sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 22 tháng 6 năm 1994.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất:

1. Điều 2 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Điều 2

Những trường hợp sau đây không thuộc diện chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất:

1. Nhà nước giao đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo quy định của pháp luật;

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại đất cho Nhà nước hoặc Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật;

3. Chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp ly hôn, thừa kế theo quy định của pháp luật;

4. Chuyển quyền sử dụng đất giữa: vợ chồng; cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi với con đẻ, con nuôi; ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại với cháu nội, cháu ngoại; anh chị em ruột với nhau;

5. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê;

6. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hiến quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cho các tổ chức để xây dựng cơ sở văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục thể thao; cơ sở từ thiện không nhằm mục đích kinh doanh theo các dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt."

2. Điều 7 được sửa đổi như sau:

"Điều 7

Thuế suất thuế chuyển quyền sử dụng đất quy định như sau:

1. Đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối, thuế suất là 2% (hai phần trăm);

2. Đất ở, đất xây dựng công trình và các loại đất khác, thuế suất là 4% (bốn phần trăm)."

3. Điều 11 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"*Điều 11*

1. Thuế chuyển quyền sử dụng đất do người chuyển quyền sử dụng đất nộp và nộp một lần theo thông báo của cơ quan thuế.

2. Trong trường hợp người nhận quyền sử dụng đất tự nguyện nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất thay cho người chuyển quyền sử dụng đất thì người đó có trách nhiệm kê khai, nộp thuế theo quy định tại Điều 10 của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất.

3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất khi thuế chuyển quyền sử dụng đất đã được nộp đủ."

4. Điều 14 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"*Điều 14*

Miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân chuyển quyền sử dụng đất để di chuyển đến định cư tại các vùng kinh tế mới, miền núi, hải đảo theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

2. Người được Nhà nước phong tặng danh hiệu "Bà mẹ Việt Nam anh hùng" chuyển quyền sử dụng đất;

3. Chuyển quyền sử dụng các loại đất thuộc xã nông thôn ở miền núi, hải đảo do Chính phủ quy định;

4. Chuyển đổi đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối cho nhau để phù hợp với điều kiện canh tác;

5. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở để bán, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng có chuyển quyền sử dụng đất gắn với nhà, với kết cấu hạ tầng."

5. Điều 15 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"*Điều 15*

Giảm 50% (năm mươi phần trăm) thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với những đối tượng sau đây:

1. Cá nhân thương binh hạng 1/4, hạng 2/4 và bệnh binh hạng 1/3, hạng 2/3;

2. Thân nhân liệt sỹ được hưởng chế độ trợ cấp của Nhà nước;

3. Người tàn tật không còn khả năng lao động, người chưa đến tuổi thành niên và người già cô đơn mà không có nơi nương tựa."

6. Điều 16 được sửa đổi như sau:

"Điều 16

Mỗi đối tượng được miễn, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất quy định tại Điều 14 và Điều 15 đã được sửa đổi, bổ sung chỉ được xét miễn hoặc giảm một lần, trừ đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 14 đã được sửa đổi, bổ sung".

Điều 2. Bãi bỏ Điều 8 và Điều 9 của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Điều 3. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2000.

Các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2000 mà chưa nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất thì nộp thuế theo mức thuế suất quy định tại Luật này.

Điều 4. Chính phủ sửa đổi, bổ sung các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất đã ban hành cho phù hợp với Luật này.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá X, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 21 tháng 12 năm 1999.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Đã ký: **Nông Đức Mạnh**

NGHỊ ĐỊNH SỐ 19/2000/NĐ-CP
NGÀY 08 THÁNG 6 NĂM 2000 CỦA CHÍNH PHỦ
Quy định chi tiết thi hành Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;

Căn cứ Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 6 năm 1994 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất số 17/1999/QH10 ngày 21 tháng 12 năm 1999;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng nộp thuế

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất, khi chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đều phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, trừ những trường hợp quy định tại Điều 3 của Nghị định này.

Điều 2. Đối tượng chịu thuế

Đối tượng chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất là giá trị diện tích đất chuyển quyền sử dụng theo quy định của pháp luật, kể cả đất có nhà và các công trình trên đó.

Điều 3. Những trường hợp không thuộc diện chịu thuế

Những trường hợp sau đây không thuộc diện chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất:

1. Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai;

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại đất cho Nhà nước hoặc Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

3. Nhà nước bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cùng với chuyển quyền sử dụng đất cho người mua nhà;

4. Chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp ly hôn, thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

5. Chuyển quyền sử dụng đất giữa: vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi với con đẻ, con nuôi; ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại với cháu nội, cháu ngoại; anh chị em ruột với nhau;

6. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê; người nhận quyền sử dụng đất thuê tiếp tục thực hiện chế độ thuê đất theo quy định của Luật Đất đai;

7. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hiến quyền sử dụng đất cho Uỷ ban nhân dân các cấp hoặc cho tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp, tổ chức kinh tế để xây dựng các cơ sở văn hoá, giáo dục, y tế, thể dục thể thao; để xây dựng các cơ sở từ thiện gồm nhà tình thương, tình nghĩa, nhà trẻ mồ côi, nhà dưỡng lão, nhà nuôi dưỡng người già cô đơn và người tàn tật, các cơ sở có tính chất nhân đạo khác mà không nhằm mục đích kinh doanh theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận phù hợp với quy hoạch.

Chương II
CĂN CỨ TÍNH THUẾ

Điều 4. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế chuyển quyền sử dụng đất là diện tích đất chuyển quyền, giá đất và thuế suất thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Điều 5. Diện tích đất tính thuế

Diện tích đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất là diện tích đất thực tế chuyển quyền ghi trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được Uỷ ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận đối với đất của hộ gia đình, cá nhân; Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính - Nhà đất xác nhận đối với đất của tổ chức.

Điều 6. Giá đất tính thuế

1. Giá đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất là giá do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ và được niêm yết công khai tại cơ quan thuế, cơ quan địa chính.

2. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất theo phương thức đấu giá thì giá đất tính thuế là giá trúng đấu giá nhưng không thấp hơn khung giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ quy định.

Trong trường hợp chuyển quyền sử dụng đất cùng với bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá mà trong giá trúng đấu giá không xác định riêng giá đất thì giá đất tính thuế là giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ quy định.

3. Trường hợp bán căn hộ thuộc nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, cùng với chuyển quyền sử dụng đất có nhà trên đó thì giá đất tính thuế được xác định theo hệ số phân

bổ cho các tầng quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về việc mua bán, kinh doanh nhà ở.

4. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất ao, đất vườn nằm trong khu dân cư nông thôn, đất ở đô thị thì giá đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất được xác định theo loại đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc theo loại đất đang nộp thuế: nếu đang nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp thì giá tính thuế là giá đất nông nghiệp; nếu đang nộp thuế nhà đất thì giá tính thuế là giá đất ở.

Điều 7. Thuế suất

1. Thuế suất thuế chuyển quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Đối với đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối, thuế suất là 2% (hai phần trăm);

b) Đối với đất ở, đất xây dựng công trình và các loại đất khác không thuộc các loại đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, thuế suất là 4% (bốn phần trăm).

2. Khi xác định loại đất để áp dụng các mức thuế suất trên đây thì căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc mục đích sử dụng đất đang kê khai, nộp thuế, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

Chương III
MIỄN, GIẢM THUẾ

Điều 8. Miễn thuế

Miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với những người và những trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân chuyển quyền sử dụng đất để di chuyển đến định cư tại các vùng kinh tế mới, miền núi, hải đảo theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

2. Người được Nhà nước phong tặng danh hiệu "Bà mẹ Việt Nam anh hùng" có chuyển quyền sử dụng đất;

3. Chuyển quyền sử dụng các loại đất thuộc xã nông thôn ở miền núi, hải đảo theo quy định của Chính phủ;

4. Chuyển đổi đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối cho nhau để phù hợp với điều kiện canh tác;

5. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở để bán, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn với nhà hoặc gắn với kết cấu hạ tầng thì được miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích đã nộp tiền sử dụng đất theo từng dự án.

Các trường hợp kinh doanh bất động sản khác có chuyển quyền sử dụng đất không thuộc diện miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản này.

Điều 9. Giảm thuế

Giảm 50% (năm mươi phần trăm) thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với những người sau đây:

1. Cá nhân thương binh hạng 1/4, hạng 2/4 và bệnh binh hạng 1/3, hạng 2/3;

2. Thân nhân liệt sĩ được hưởng chế độ trợ cấp của Nhà nước;

3. Người tàn tật không còn khả năng lao động, người chưa đến tuổi thành niên và người già cô đơn mà không có nơi nương tựa.

Điều 10. Thực hiện miễn, giảm thuế

1. Những người được miễn, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất quy định các khoản 1, 2, 3, 4 Điều 8 và Điều 9 của Nghị định này chỉ được xét miễn hoặc giảm thuế một lần chuyển quyền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân được xét miễn hoặc giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất phải có một trong các điều kiện sau:

a) Là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;

b) Là người có chung quyền sử dụng đất trong hộ gia đình khi được giao đất hoặc khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp trong cùng hộ gia đình có nhiều người được giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất thì được cộng các mức giảm đó thành mức giảm chung của hộ gia đình nhưng tối đa không quá 100% số tiền thuế chuyển quyền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước.

4. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể về thủ tục và thẩm quyền thực hiện miễn thuế, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Chương IV
KÊ KHAI, NỘP THUẾ

Điều 11. Kê khai thuế

1. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển quyền sử dụng đất, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm kê khai với cơ quan thuế nơi có đất chuyển quyền về loại đất, diện tích, vị trí, giá trị đất chuyển quyền theo mẫu tờ khai của cơ quan thuế.

2. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất đem thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất mà phải chuyển quyền sử dụng đất hoặc bán tài sản cùng với chuyển quyền sử dụng đất để thanh toán các khoản nợ phải trả thì người có quyền sử dụng đất hoặc cơ quan, tổ chức, cá nhân đứng ra làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thực hiện việc kê khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất trước khi thanh toán các khoản nợ.

3. Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thi hành công vụ có thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì cơ quan đó có trách nhiệm kê khai và nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

4. Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau, thì mỗi bên chuyển đổi quyền sử dụng đất đều là người kê khai thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với giá trị đất chuyển đổi theo hướng dẫn của cơ quan thuế.

Điều 12. Nộp thuế

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển quyền sử dụng đất (gọi chung là người chuyển quyền sử dụng đất) có trách nhiệm nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế.

Người chuyển quyền sử dụng đất có thể ủy nhiệm cho người đại diện kê khai và nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể thoả thuận nộp thuế thay cho người chuyển quyền sử dụng đất, trong trường hợp này, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có trách nhiệm kê khai và nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

2. Thời hạn nộp thuế chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày người kê khai thuế chuyển quyền sử dụng đất nhận được thông báo của cơ quan thuế.

3. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất khi thuế chuyển quyền sử dụng đất đã được nộp đủ, trừ trường hợp được ghi nợ thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 13. Nhiệm vụ và quyền hạn của cơ quan thuế

1. Khi tiếp nhận hồ sơ tờ khai thuế chuyển quyền sử dụng đất của người nộp thuế thì cơ quan thuế phải có biên nhận và mở sổ theo dõi hàng ngày.

2. Hướng dẫn người nộp thuế thực hiện việc kê khai đầy đủ và đúng thủ tục về nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

3. Yêu cầu người nộp thuế cung cấp đủ hồ sơ gồm: hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan đến việc miễn giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất.

4. Kiểm tra, xác minh tài liệu làm căn cứ tính thuế, miễn, giảm thuế, xác định mức thuế phải nộp.

5. Căn cứ vào hồ sơ kê khai thuế của người nộp thuế, trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ và tờ khai thuế chuyển quyền sử dụng đất, cơ quan thuế phải tính thuế, thông báo thuế cho người nộp thuế về số thuế được miễn, giảm, số thuế phải nộp và thời hạn nộp thuế.

6. Ra quyết định miễn, giảm thuế theo quy định của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất.

7. Xem xét, giải quyết khiếu nại về thuế chuyển quyền sử dụng đất theo thẩm quyền.

Điều 14. Tổ chức thu nộp thuế

1. Thuế chuyển quyền sử dụng đất được nộp bằng tiền Việt Nam và nộp tại Kho bạc Nhà nước nơi có đất chuyển quyền sử dụng.

2. Khi thu thuế, Kho bạc nhà nước phải cấp chứng từ thu thuế do Bộ Tài chính phát hành để làm chứng từ chứng minh đã nộp đủ thuế theo quy định và gửi kèm theo hồ sơ cho cơ quan địa chính làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp thuế chuyển quyền sử dụng đất được trả nhiều lần, thì Kho bạc Nhà nước có trách nhiệm cấp chứng từ thu thuế cho từng lần nộp và theo dõi cho đến khi nộp đủ thuế thì xác nhận đã nộp đủ thuế và chuyển hồ sơ cho cơ quan địa chính làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chương V
KHIẾU NẠI, XỬ LÝ VI PHẠM, KHEN THƯỞNG

Điều 15. Khiếu nại

Việc khiếu nại và giải quyết khiếu nại về thuế chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các Điều 22, 23, 24, 25 của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất và các văn bản pháp luật khác quy định về khiếu nại, tố cáo liên quan đến pháp luật về đất đai.

Điều 16. Xử lý vi phạm

Cơ quan thuế, cán bộ thuế, người nộp thuế và cá nhân khác có hành vi vi phạm pháp luật về thuế chuyển quyền sử dụng đất bị xử lý theo quy định tại các Điều 17, 18, 19, 20 của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất và các quy định của Chính phủ về xử phạt hành chính trong lĩnh vực thuế.

Điều 17. Khen thưởng

Cơ quan thuế, cán bộ thuế hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, người có công phát hiện các vụ vi phạm Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất được khen thưởng theo chế độ chung của Nhà nước.

Chương VI
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 18. Tổ chức thực hiện

Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định này.

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

Điều 19. Xử lý tồn tại

1. Các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2000 mà chưa nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất thì nộp thuế theo mức thuế suất quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất và những quy định của Nghị định này.

2. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2000 đã kê khai và nộp một phần thuế chuyển quyền sử dụng đất thì được tính lại số thuế phải nộp theo thuế suất quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất và thực hiện như sau:

a) Nếu số thuế đã nộp trước ngày 01 tháng 01 năm 2000 ít hơn số thuế phải nộp đã tính lại thì phải nộp thêm số thuế còn thiếu;

b) Nếu số thuế đã nộp trước ngày 01 tháng 01 năm 2000 lớn hơn số thuế phải nộp đã tính lại thì không được hoàn trả phần thuế đã nộp dư.

3. Các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2000 mà có một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ, kể cả các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất qua nhiều lần, nhiều chủ, khi người đang sử dụng đất làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì chỉ phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất một lần theo quy định của Nghị định này.

4. Người có trách nhiệm nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này, nếu thực sự gặp khó khăn, chưa có khả năng nộp đủ thuế chuyển quyền sử dụng đất, được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được Kho bạc Nhà nước ghi nợ số thuế chuyển quyền sử dụng đất còn thiếu và chuyển hồ sơ cho cơ quan địa chính làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có ghi nợ số thuế chuyển quyền sử dụng đất còn nộp thiếu.

Điều 20. Hiệu lực thi hành

Nghị định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2000 và thay thế Nghị định số 114/CP ngày 05 tháng 9 năm 1994 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Đã ký: **Phan Văn Khải**

THÔNG TƯ SỐ 104/2000/TT-BTC
NGÀY 23 THÁNG 10 NĂM 2000 CỦA BỘ TÀI CHÍNH
Hướng dẫn thi hành Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 6 năm 2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất

Căn cứ Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Căn cứ Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 8/6/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện như sau:

I. PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Đối tượng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất, khi chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đều phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là thuế CQSDĐ), trừ những trường hợp quy định tại Điểm 3 Mục I Thông tư này.

Trường hợp người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 2, Điều 3, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ) mà chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền xác nhận theo quy định cũng thuộc đối tượng nộp thuế CQSDĐ theo hướng dẫn của Thông tư này.

Những giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP được xác định là giấy tờ hợp lệ cụ thể như sau:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Những giấy tờ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai trong từng thời kỳ của Nhà nước Việt Nam Dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà người được giao đất vẫn liên tục sử dụng đất từ đó đến nay;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc người sử dụng đất có tên trong sổ địa chính mà đất đó không có tranh chấp;

d) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất mà người đó vẫn sử dụng đất liên tục từ đó đến nay và không có tranh chấp;

đ) Giấy tờ về thừa kế nhà đất; tặng, cho nhà đất trước khi có Luật đất đai năm 1993 được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận và đất đó không có tranh chấp.

e) Bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật;

g) Giấy tờ giao nhà tình nghĩa;

h) Giấy tờ chuyển nhượng đất đai, mua bán nhà ở kèm theo chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Người bán có giấy tờ hợp lệ, người mua chưa làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, kể cả trường hợp đã chuyển nhượng qua nhiều chủ nay xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn thẩm tra là đất đó không có tranh chấp và được Uỷ ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận kết quả thẩm tra của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn thì người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nay thuộc diện kê khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

2. Đối tượng chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Đối tượng chịu thuế CQSDĐ là giá trị diện tích đất chuyển quyền sử dụng theo quy định của pháp luật kể cả đất có nhà và các công trình trên đó.

Giá trị diện tích đất chuyển quyền sử dụng (đ) = Diện tích chuyển quyền sử dụng (m^2) x Giá đất (đ/m^2)

Trường hợp trên đất chuyển quyền sử dụng có nhà và các công trình xây dựng trên đó thì thuế CQSDĐ chỉ tính giá trị đất chuyển quyền, không tính giá trị nhà hoặc giá trị các công trình xây dựng trên đó.

3. Các trường hợp thuộc diện không chịu thuế.

Những trường hợp thuộc diện không chịu thuế CQSDĐ được quy định tại Điều 3 của Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 8/6/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế CQSDĐ và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế CQSDĐ (sau đây gọi tắt là Nghị định số 19/2000/NĐ-CP của Chính phủ), cụ thể như sau:

3.1. Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại đất cho Nhà nước hoặc Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.3. Nhà nước bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cùng với CQSDĐ cho người mua nhà.

3.4. CQSDĐ trong trường hợp ly hôn được pháp luật thừa nhận có phân chia quyền sử dụng đất do hai bên vợ, chồng thoả thuận được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận hoặc phân chia quyền sử dụng đất theo luật hôn nhân và gia đình.

CQSDĐ trong trường hợp người nhận quyền sử dụng đất thừa kế theo di chúc hoặc phân chia quyền sử dụng đất theo pháp luật về thừa kế.

3.5. CQSDĐ trong các trường hợp:

- CQSDĐ giữa vợ với chồng với nhau phải có bản sao sổ hộ khẩu ghi rõ mối quan hệ vợ chồng hoặc giấy kết hôn có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi họ đăng ký hộ khẩu về mối quan hệ vợ chồng đang tồn tại, được pháp luật thừa nhận, trong đó có ít nhất một người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- CQSDĐ giữa cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi con đẻ, con nuôi, ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại với cháu nội, cháu ngoại (hoặc ngược lại) trong đó người CQSDĐ phải có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải có sổ hộ khẩu ghi rõ mối quan hệ với người có quyền sử dụng đất, hoặc giấy khai sinh để xác định các mối quan hệ ông bà với cha mẹ; cha mẹ với các con hoặc các giấy tờ pháp lý khác chứng minh.

+ Trường hợp cha mẹ nuôi, con nuôi thì phải được pháp luật thừa nhận theo quyết định công nhận con nuôi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định tại Nghị định số 83/1998/NĐ-CP ngày 10/10/1998 của Chính phủ.

+ Trường hợp ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại với cháu nội, cháu ngoại phải có giấy khai sinh của cháu nội, cháu ngoại và giấy khai sinh của bố mẹ cháu liên quan đến ông bà nội, ông bà ngoại của cháu hoặc sổ hộ khẩu có ghi rõ các mối quan hệ đó.

+ Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất giữa anh chị em ruột với nhau phải có giấy khai sinh có chung bố mẹ hoặc cùng bố khác mẹ hoặc cùng mẹ khác bố, sổ hộ khẩu ghi rõ mối quan hệ đó hoặc các giấy tờ khác chứng minh có quan hệ huyết thống.

3.6. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê. Người chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê phải có hợp đồng thuê đất và ghi rõ số tiền thuê đất đã nộp còn lại tính đến thời điểm chuyển nhượng và thời hạn thuê đất; Người nhận quyền sử dụng đất thuê tiếp tục thực hiện chế độ thuê đất theo quy định của Luật đất đai.

3.7. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hiến quyền sử dụng đất cho Uỷ ban nhân dân các cấp hoặc cho tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; tổ chức xã hội; tổ chức xã hội nghề nghiệp; tổ chức kinh tế để xây dựng các cơ sở văn hoá, giáo dục, y tế, thể dục thể thao; để xây dựng các cơ sở từ thiện gồm nhà tình thương, tình nghĩa, nhà trẻ mồ côi, nhà dưỡng lão, nhà nuôi dưỡng người già cô đơn và người tàn tật, các cơ sở có tính chất nhân đạo khác mà không nhằm mục đích kinh doanh theo dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận phù hợp với quy hoạch.

II. CĂN CỨ TÍNH THUẾ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ tính thuế CQSDĐ là diện tích đất chuyển quyền, giá đất và thuế suất thuế chuyển quyền sử dụng đất.

1. Diện tích đất.

Diện tích đất tính thuế CQSDĐ là diện tích đất thực tế ghi trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với sổ địa chính, bản đồ địa chính của xã, phường, thị trấn. Trường hợp chưa có sổ địa chính, bản đồ địa chính hoặc diện tích ghi trên sổ địa chính, bản đồ địa chính khác với diện tích ghi trong hợp đồng thì phải tổ chức đo đạc, xác định mốc giới và được Uỷ ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là huyện) nơi có đất chuyển quyền sử dụng xác nhận đối với đất hộ gia đình, cá nhân; Sở địa chính xác nhận đối với quyền sử dụng đất của các tổ chức.

Những nơi đã có đầy đủ sổ địa chính, bản đồ địa chính có trích lục bản đồ địa chính thì Uỷ ban nhân dân huyện hoặc Sở địa chính có thể uỷ quyền cho cấp dưới trực tiếp của mình xác nhận diện tích đất, loại đất để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

2. Giá đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Giá đất tính thuế CQSDĐ theo quy định tại Điều 6 của Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 8/6/2000 của Chính phủ, cụ thể như sau:

1. Giá đất tính thuế CQSDĐ là giá do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ và được niêm yết công khai tại cơ quan thuế, cơ quan địa chính.

2. Trường hợp CQSDĐ theo phương thức đấu giá thì giá đất tính thuế là giá trúng đấu giá nhưng không thấp hơn khung giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ quy định.

Trong trường hợp CQSDĐ cùng với bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá mà trong giá trúng đấu giá không xác định riêng giá đất thì giá đất tính thuế là giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ quy định.

3. Trường hợp bán căn hộ thuộc nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, cùng với việc CQSDĐ có nhà trên đó thì giá đất tính thuế được xác định theo hệ số phân bổ cho các tầng quy định tại Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

4. Trường hợp CQSDĐ là ao, đất vườn nằm trong khu dân cư nông thôn, đất ở đô thị thì giá đất tính thuế CQSDĐ được xác định theo loại đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc theo loại đất đang nộp thuế: nếu diện tích đất đang nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp thì giá tính thuế là giá đất nông nghiệp; nếu diện tích đất đang nộp thuế nhà đất thì giá tính thuế là giá đất ở, đất xây dựng công trình.

Một số trường hợp CQSDĐ mà lô đất chưa có giá cụ thể trong bảng giá các loại đất của địa phương; hoặc lô đất đã được quy hoạch, cải tạo, xây dựng cơ sở hạ tầng làm cho

giá trị lô đất tăng lên so với giá trị ban đầu khi chưa quy hoạch cải tạo của lô đất; giá đất đã biến động quá bất hợp lý so với giá đất trong bảng giá thì cơ quan Thuế phối hợp với cơ quan Tài chính, cơ quan Địa chính tổ chức xác định lại giá đất cho phù hợp với thực tế (có thể thành lập hội đồng định giá đất), trình UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định giá đất cụ thể để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất.

3. Thuế suất thuế CQSDĐ.

Thuế suất thuế CQSDĐ được xác định theo quy định tại Điều 7, Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 8/6/2000 của Chính phủ cụ thể như sau:

a) Đối với đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối, thuế suất là 2% (hai phần trăm).

b) Đối với đất ở, đất xây dựng công trình và các loại đất khác không thuộc các loại đất quy định tại điểm a trên đây, thuế suất là 4% (bốn phần trăm).

III. KÊ KHAI VÀ NỘP THUẾ

1. Hồ sơ kê khai thuế chuyển quyền sử dụng đất.

- Tờ khai thuế CQSDĐ theo mẫu của cơ quan thuế phát hành kèm theo Thông tư này.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các giấy tờ được xác định là giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 3, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ và được quy định cụ thể tại điểm 1 Mục I Thông tư này.

Các giấy tờ trên đây phải là bản chính. Ngoài ra phải kèm theo 01 bản sao có công chứng Nhà nước để cơ quan thuế lưu hồ sơ.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo mẫu số 02 quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ) giữa người chuyển quyền và người nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất chuyển quyền.

Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ có hiệu lực thi hành, mà nay không còn hoặc không có hợp đồng chuyển nhượng thì phải có giấy tờ mua bán, chuyển nhượng, thừa kế, cho, tặng tại thời điểm CQSDĐ, có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất chuyển quyền.

2. Kê khai và xác định số thuế phải nộp.

Các đối tượng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất có trách nhiệm kê khai thuế chuyển quyền sử dụng đất theo mẫu tờ khai của cơ quan thuế và cung cấp các tài liệu cần thiết khác có liên quan đến việc tính thuế theo yêu cầu của cơ quan thuế và các giấy tờ liên quan đến việc giảm, miễn thuế.

Hồ sơ kê khai thuế CQSDĐ nộp tại Chi cục thuế nếu thuộc diện UBND quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là huyện) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nộp tại Cục thuế nếu thuộc diện UBND tỉnh, thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp địa phương có các thị trấn, thị xã ở xa trung tâm tỉnh lỵ, thành phố thì Cục thuế có thể phân cấp cho các Chi cục thuế quận, huyện, thị xã làm thủ tục thu thuế CQSDĐ. Sau khi đối tượng nộp đủ thuế CQSDĐ thì hồ sơ được Chi cục thuế hoặc đối tượng nộp thuế chuyển về cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cơ quan thuế hướng dẫn các đối tượng nộp thuế thực hiện đúng, đầy đủ việc kê khai. Khi nhận được tờ khai nộp thuế CQSDĐ, cơ quan thuế phải có biên nhận và mở sổ theo dõi hồ sơ. Cơ quan thuế tiến hành kiểm tra, xác minh các tài liệu làm căn cứ tính thuế, xác định mức thuế phải nộp và ra thông báo nộp thuế theo đúng thời hạn quy định tại Điều 12 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 8/6/2000 của Chính phủ.

Trường hợp hồ sơ chưa đúng hoặc chưa đủ theo quy định, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản để đối tượng nộp thuế bổ sung đầy đủ hồ sơ theo quy định.

3. Nộp thuế.

Việc nộp thuế CQSDĐ được thực hiện theo quy định tại Điều 12, Nghị định số 19/2000/NĐ-CP của Chính phủ, được cụ thể thêm như sau.

Thuế CQSDĐ được nộp vào Kho bạc Nhà nước nơi có đất chuyển quyền sử dụng theo thông báo của cơ quan thuế. Khi phát thông báo thuế cho đối tượng nộp thuế, người phát phải ghi rõ ngày, tháng mà đối tượng nộp thuế nhận được thông báo thuế.

Thuế CQSDĐ được nộp trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày người CQSDĐ nhận được thông báo nộp thuế của cơ quan thuế. Khi thu thuế, kho bạc Nhà nước hoặc cơ quan thuế trực tiếp thu thuế phải cấp biên lai thuế hoặc chứng từ đã thu thuế do Bộ Tài chính phát hành cho đối tượng nộp thuế. Trường hợp đối tượng nộp thuế nộp làm nhiều lần thì cơ quan thu thuế phải xuất chứng từ thu theo từng lần đã thu, khi nộp đủ tiền thuế thì xác nhận đã nộp đủ tiền thuế theo thông báo để làm cơ sở cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thuế CQSDĐ đã nộp vào ngân sách Nhà nước ghi đúng vào mục, chương, loại, khoản, hạng tương ứng của mục lục Ngân sách nhà nước hiện hành.

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất khi người chuyển quyền hoặc người nhận quyền sử dụng đất đã nộp đủ thuế (có biên lai hoặc giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước do Bộ Tài chính phát hành) hoặc giấy quyết định miễn giảm thuế của cơ quan thuế hoặc trường hợp được ghi nợ thuế CQSDĐ theo quy định tại điểm 2 g Mục VII Thông tư này.

Cục thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phối hợp với cơ quan địa chính hướng dẫn cụ thể thủ tục, hồ sơ kê khai thuế và quy trình luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan địa chính và cơ quan thuế theo quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ, đồng thời phù hợp với thực tế ở địa phương, vừa đơn giản, thuận lợi cho đối tượng nộp thuế CQSDĐ vừa bảo đảm thu đủ, thu kịp thời thuế CQSDĐ; Quy trình kê khai luân chuyển hồ sơ thuế CQSDĐ được thông báo công khai tại cơ quan thuế và cơ quan địa chính để đối tượng nộp thuế biết và thực hiện.

IV. MIỄN, GIẢM THUẾ

1. Đối tượng được miễn thuế CQSDĐ.

Đối tượng được miễn thuế, giảm thuế CQSDĐ thực hiện theo quy định tại Điều 8, Điều 9, Điều 10 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 8/6/2000 của Chính phủ, cụ thể như sau:

1.1. Hộ gia đình, cá nhân CQSDĐ để di chuyển đến định cư tại các vùng kinh tế mới, miền núi, hải đảo theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

1.2. Người được Nhà nước phong tặng danh hiệu "Bà mẹ Việt Nam anh hùng" có chuyển quyền sử dụng đất;

1.3. Chuyển quyền sử dụng các loại đất thuộc các xã nông thôn ở miền núi, hải đảo theo quy định của Chính phủ;

1.4. Chuyển đổi đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối cho nhau để phù hợp với điều kiện canh tác;

1.5. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở để bán; Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng đó thì được miễn thuế CQSDĐ tương ứng với diện tích đã nộp tiền sử dụng đất theo từng dự án.

Các trường hợp kinh doanh bất động sản khác có CQSDĐ không thuộc diện miễn thuế CQSDĐ theo quy định trên đây.

2. Đối tượng được giảm thuế CQSDĐ.

Giảm 50% (năm mươi phần trăm) thuế CQSDĐ đối với những đối tượng sau đây khi CQSDĐ:

2.1. Cá nhân thương binh hạng 1/4, hạng 2/4 và bệnh binh hạng 1/3, hạng 2/3;

2.2. Thân nhân liệt sĩ đang được hưởng chế độ trợ cấp của Nhà nước;

2.3. Người tàn tật không còn khả năng lao động, người chưa đến tuổi thành niên và người già cô đơn không nơi nương tựa.

3. Hồ sơ xin miễn, giảm thuế CQSDĐ gồm:

3.1. Đối tượng thuộc diện được miễn, giảm thuế CQSDĐ ngoài các hồ sơ quy định tại Điểm 1, Mục III Thông tư này, người xin miễn, giảm thuế CQSDĐ phải có đơn đề nghị nêu rõ lý do hoặc thuộc đối tượng được miễn, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất.

3.2. Các đối tượng thuộc diện được miễn, giảm thuế CQSDĐ phải có các giấy tờ chứng minh từng trường hợp, cụ thể như sau:

+ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển đến định cư tại các vùng kinh tế mới, miền núi, hải đảo phải có bản sao quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được công chứng Nhà nước xác nhận.

+ Trường hợp miễn, giảm thuế cho chủ hộ là thương binh, bệnh binh, thân nhân liệt sỹ, người được phong tặng Bà mẹ Việt Nam anh hùng, thì tuỳ từng trường hợp phải có giấy chứng nhận kèm bản sao có công chứng Nhà nước về loại thương binh, bệnh binh, Giấy chứng nhận Bà mẹ Việt Nam anh hùng, giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ, sổ hưởng trợ cấp hàng tháng của thân nhân liệt sĩ.

+ Trường hợp chuyển quyền sử dụng các loại đất thuộc xã nông thôn ở miền núi, hải đảo theo quy định về xã miền núi, hải đảo của Chính phủ (trừ đất thuộc thành phố, thị xã, thị trấn).

+ Trường hợp chuyển đổi đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối cho nhau được chính quyền xã, phường, thị trấn xác nhận.

+ Trường hợp người già cô đơn không có nơi nương tựa, người chưa đến tuổi thành niên phải có giấy xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn theo từng trường hợp cụ thể; Người tàn tật phải có xác nhận của cơ quan y tế quận, huyện, thị xã về mức độ tàn tật.

+ Trường hợp miễn thuế CQSDĐ cho tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng do cấp có thẩm quyền phê duyệt chỉ được miễn thuế CQSDĐ đối với các chủ đầu tư khi đã xây dựng hoàn thành theo dự án đó như xây dựng xong nhà để bán cho các tổ chức, hộ dân cư sử dụng; xây dựng kết cấu hạ tầng các khu công nghiệp, khu dân cư để chuyển nhượng toàn bộ hoặc từng phần cho tổ chức khác quản lý, sử dụng; Các trường hợp chỉ xây dựng xong cơ sở hạ tầng các khu dân cư phân chia thành ô, thành các nền nhà để chuyển nhượng thì không thuộc diện miễn giảm thuế CQSDĐ theo quy định này. Đơn vị được miễn thuế CQSDĐ phải có giấy phép đăng ký kinh doanh phù hợp với ngành nghề xây dựng đó, quyết định giao đất, dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt và chứng từ chứng minh đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định.

Các giấy tờ quy định tại Điểm 2 Mục này phải là bản chính hoặc bản sao có công chứng Nhà nước để cơ quan thu thuế làm rõ hồ sơ lưu theo quy định.

4. Thẩm quyền xét miễn, giảm thuế.

- Cục trưởng Cục thuế các tỉnh, thành phố có trách nhiệm xem xét và quyết định việc miễn thuế, giảm thuế CQSDĐ cho đối tượng kê khai nộp thuế CQSDĐ tại Cục thuế tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các trường hợp do Uỷ ban nhân dân tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Chi cục trưởng Chi cục thuế quận, huyện, thị xã có trách nhiệm xem xét và quyết định việc miễn giảm thuế CQSDĐ cho các đối tượng kê khai, nộp thuế CQSDĐ tại quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Quyết định miễn, giảm thuế CQSDĐ ghi rõ diện tích xét miễn, giảm và số tiền thuế được miễn giảm. Quyết định gửi cho đối tượng nộp thuế đồng thời gửi cho cơ quan có liên quan để làm cơ sở cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với người nhận quyền sử dụng đất.

Các trường hợp không thuộc đối tượng xét miễn, giảm thuế, cơ quan thuế phải trả lời bằng văn bản để đối tượng nộp thuế, cơ quan Địa chính, Tài chính cùng cấp biết.

5. Thời hiệu miễn, giảm thuế.

- Thời hạn xét miễn giảm thuế không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ. Những trường hợp phức tạp phải tham khảo hoặc phối hợp với cơ quan Địa chính, Tài chính để xem xét, xác minh thì được kéo dài nhưng không vượt quá 30 ngày kể từ ngày cơ quan thuế nhận đủ hồ sơ.

- Đối với hộ gia đình, cá nhân, thì việc miễn thuế, giảm thuế CQSDĐ chỉ được miễn hoặc giảm 1 lần tại nơi mà hộ gia đình, cá nhân đăng ký hộ khẩu thường trú và là nơi có đất chuyển quyền (tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương).

- Đối với các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà để bán, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng thì được miễn thuế CQSDĐ tương ứng với diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất theo từng dự án.

V. XỬ LÝ VI PHẠM VÀ KHEN THƯỞNG

1. Xử lý vi phạm.

Người vi phạm Luật thuế CQSDĐ và Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật thuế CQSDĐ bị xử lý theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 8/6/2000 của Chính phủ, cụ thể thêm như sau:

a) Đối với hành vi khai man trốn thuế.

- Chi cục trưởng chi cục thuế được phạt đến mức cao nhất bằng một lần số tiền thuế trốn lậu. Trường hợp phạt quá 1 lần số thuế trốn lậu, chi cục trưởng phải đề nghị cục trưởng cục thuế quyết định.

- Cục trưởng cục thuế được phạt đến ba lần số thuế trốn lậu;

b) Đối với hành vi nộp chậm tiền thuế.

Cục trưởng cục thuế, chi cục trưởng chi cục thuế được quyền phạt nộp chậm tiền thuế, tiền phạt theo quy định tại khoản 2 điều 17 của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất.

c) Đối tượng nộp thuế trốn thuế với số lượng lớn, vi phạm từ lần thứ 4 trở đi đối với 1 trong 3 hành vi vi phạm quy định tại Điều 17 của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất hoặc vi phạm trong các trường hợp nghiêm trọng khác thì cơ quan thuế lập hồ sơ chuyển cho cơ quan chức năng để truy cứu trách nhiệm hình sự.

2. Khen thưởng

Cơ quan thuế, cán bộ thuế hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, người có công phát hiện các vụ vi phạm Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất được khen hưởng theo chế độ chung của Chính phủ.

VI. GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI

1. Quyền khiếu nại về thuế.

Tại Điều 22 và Điều 23 của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất đã quy định: Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền khiếu nại việc thi hành không đúng Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Đơn khiếu nại phải được gửi đến cơ quan thuế phát hành thông báo thu thuế hoặc quyết định xử lý trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo thu thuế hoặc quyết định xử lý. Trong khi chờ giải quyết, người khiếu nại vẫn phải nộp đủ và đúng thời hạn số tiền thuế, tiền phạt đã được thông báo vào ngân sách Nhà nước.

Nếu tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của cơ quan thuế hoặc quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày gửi đơn mà chưa được giải quyết thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền khiếu nại lên cơ quan thuế cấp trên trực tiếp của cơ quan nhận đơn. Quyết định của cơ quan thuế cấp trên trực tiếp có hiệu lực thi hành. Quyết định của Bộ trưởng Bộ Tài chính là quyết định cuối cùng.

2. Trách nhiệm, quyền hạn của cơ quan thuế.

Cơ quan thuế các cấp khi nhận được đơn khiếu nại về thuế của người nộp thuế phải xem xét giải quyết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đơn. Đối với vụ việc phức tạp phải điều tra, xác minh mất nhiều thời gian thì cần thông báo cho đương sự biết, nhưng thời hạn giải quyết chậm nhất cũng không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đơn.

Cơ quan thuế phải trả lại tiền thuế, tiền phạt thu không đúng và trả tiền bồi thường (nếu có) cho người bị thiệt hại trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được quyết định xử lý.

Nếu phát hiện và kết luận có sự khai man, trốn thuế, lậu thuế hoặc nhầm lẫn về thuế thì cơ quan thuế có trách nhiệm truy thu thuế và xử lý vi phạm theo quy định tại Điều 17 của Luật thuế CQSDĐ trong thời hạn 3 năm trở về trước kể từ ngày kiểm tra phát hiện.

VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Tổng cục trưởng Tổng cục thuế chịu trách nhiệm giúp Bộ trưởng Bộ Tài chính tổ chức thi hành Luật thuế CQSDĐ trong phạm vi cả nước, phối hợp với các ngành có liên quan tổ chức chỉ đạo công tác thu nộp thuế.

Cục trưởng cục thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Chi cục trưởng chi cục thuế các huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm giúp chủ tịch UBND cùng cấp tổ chức thi hành Luật thuế CQSDĐ tại địa phương mình, tổ chức thu thuế và giải quyết các công việc liên quan tới thuế chuyển quyền sử dụng đất theo đúng phạm vi và quyền hạn quy định. Lập hồ sơ theo dõi các đối tượng được ghi nợ thuế CQSDĐ theo cấp quản lý thu thuế CQSDĐ ở địa phương.

2. Xử lý một số vấn đề vướng mắc, tồn tại:

a) Các trường hợp đã CQSDĐ trước ngày 01/1/2000 mà chưa nộp thuế CQSDĐ thì kể từ ngày 1/1/2000 được nộp thuế theo mức thuế suất quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật thuế CQSDĐ.

b) Các trường hợp đã CQSDĐ trước ngày 01/1/2000 mà đã kê khai, tính thuế, cơ quan thuế đã ra thông báo nộp thuế, nhưng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân vẫn chưa nộp thuế hoặc chưa nộp đủ thuế theo thông báo thì kể từ ngày 01/1/2000 cũng được tính lại và nộp thuế theo mức thuế suất quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật thuế CQSDĐ; Đồng thời tuỳ theo mức độ vi phạm, Cục thuế xử lý phạt theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế.

c) Các trường hợp đã CQSDĐ trước ngày 01/1/2000 mà đã kê khai và nộp một phần thuế CQSDĐ thì được tính lại số thuế phải nộp theo thuế suất quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật thuế CQSDĐ và thực hiện như sau:

- Nếu số thuế đã nộp trước ngày 01/1/2000 ít hơn số thuế phải nộp được tính lại thì người chuyển quyền sử dụng đất phải nộp thêm số thuế còn thiếu.

- Nếu số thuế đã nộp trước ngày 01/1/2000 lớn hơn số thuế phải nộp được tính lại theo mức thuế suất mới này thì coi như nộp đủ và không bị phạt chậm nộp và cũng không được hoàn trả phần thuế đã nộp dư so với số tính lại.

d) Các trường hợp đã CQSDĐ trước ngày 1/1/2000 mà có một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 2, Điều 3, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ bao gồm cả các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất qua nhiều lần, nhiều chủ khi người sử dụng đất đến làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất thì chỉ phải nộp thuế CQSDĐ một lần theo quy định của pháp luật.

e) Các trường hợp đã CQSDĐ cho nhau trước ngày 01/1/2000 mà người CQSDĐ không có một trong các giấy tờ hợp lệ theo quy định của pháp luật thì không thuộc diện nộp thuế CQSDĐ; Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

f) Các trường hợp đã CQSDĐ trước ngày 01/1/2000 và đã kê khai, tính thuế và đã được ghi nợ thuế CQSDĐ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng được xem xét và tính lại số thuế phải nộp theo mức thuế suất quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật thuế CQSDĐ khi người đó đến xin kê khai nộp thuế CQSDĐ.

g) Điều kiện để được phép ghi nợ thuế CQSDĐ:

Trường hợp người đang sử dụng đất (người nhận quyền sử dụng đất trước đây) có trách nhiệm nộp thuế CQSDĐ theo quy định của pháp luật mà đời sống có khó khăn, chưa có khả năng nộp đủ thuế CQSDĐ theo quy định của pháp luật, có xác nhận của chính quyền xã, phường, thị trấn thuộc diện hộ nghèo, hộ có khó khăn về đời sống thì được ghi nợ thuế CQSDĐ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số thuế được ghi nợ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là số thuế phải nộp ngân sách được xác định theo thông báo của cơ quan thuế.

Thời gian người sử dụng đất được ghi nợ tiền thuế CQSDĐ tối đa là 10 năm. Số thuế ghi nợ ngân sách Nhà nước không phải tính lãi. Người nợ tiền thuế CQSDĐ có thể nộp trả ngân sách một lần hoặc chia làm nhiều lần trong thời gian ghi nợ. Khi nào nộp đủ thuế CQSDĐ sẽ được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

3. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 1 năm 2000 và thay thế Thông tư số 78 TC/TCT ngày 30/9/1994 và Thông tư số 72 TC/TCT ngày 3/10/1995 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 114/CP ngày 5/9/1994 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế CQSDĐ.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG

Đã ký: **Vũ Văn Ninh**

Cục thuế:.....
Chi cục thuế:....

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

TỜ KHAI NỘP THUẾ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

A. PHẦN TỰ KÊ KHAI

1. Người chuyển quyền sử dụng đất.

a) Họ tên người chuyển quyền sử dụng đất .....

(Tên của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân) .....

b) Địa chỉ .....

.....

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số..... ngày..... tháng..... năm.....

do..... cấp (cơ quan cấp). .....

Hoặc Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền số..... ngày..... tháng..... năm..... do..... cấp. .....

2. Họ tên người nhận quyền sử dụng đất:.....

Địa chỉ:.....

3. Hợp đồng mua bán, hoặc đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm tại.....ngày.....tháng.....năm.....và đã được UBND phường (xã) xác nhận ngày.....tháng..... năm .....

4. Đất chuyển quyền sử dụng:

a) Diện tích:..... m^2

b) Loại đất hoặc loại đường phố: .....

c) Vị trí đất hoặc hạng đất:.....

5. Họ tên người thay mặt kê khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất: .....

Tôi xin cam đoan việc kê khai trên đây là đúng sự thật, hợp pháp và xin nộp thuế đầy đủ đúng kỳ hạn.

Ngày.... tháng..... năm.....
Người khai
(Họ và tên, ký)

B. PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Diện tích đất chuyển quyền sử dụng:..... m^2

2. Loại đất, vị trí đất, hạng đất.....

3. Loại đường phố: .....

4. Giá đất tính thuế..... đ/m^2

5. Giá trị đất chịu thuế chuyển quyền..... đồng

6. Thuế suất: ..... %

7. Số thuế phải nộp ..... đồng

8. Đối tượng được miễn hoặc giảm: .....

(Ghi rõ theo đối tượng nào)

9. Số thuế được miễn hoặc giảm ..... đồng

10. Số thuế còn phải nộp..... đồng

Viết bằng chữ (.....)

11. Người chuyển quyền (hoặc người nộp thay) nhận giấy này thay thông báo thuế ngày..... tháng..... năm.....

Ngày..... tháng..... năm.....

Cán bộ kiểm tra tính thuế
(Ký, ghi rõ họ tên)

Thủ trưởng cơ quan thuế
(Ký tên, đóng dấu)

Phần VI

THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP TỪ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (ĐỐI VỚI TỔ CHỨC)

NGHỊ ĐỊNH SỐ 164/2003/NĐ-CP*
NGÀY 22 THÁNG 12 NĂM 2003 CỦA CHÍNH PHỦ
Quy định chi tiết thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp

(Trích phần liên quan đến thuế thu nhập đối với chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất)

CHÍNH PHỦ

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

Căn cứ Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 09/2003/QH11 ngày 17 tháng 6 năm 2003;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

...

Chương III
XÁC ĐỊNH THU NHẬP CHỊU THUẾ VÀ THUẾ THU NHẬP TỪ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN QUYỀN THUÊ ĐẤT

Điều 10. Thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất dưới đây phải chịu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất:

1. Các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất:

a) Chuyển quyền sử dụng đất chưa có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất;

b) Chuyển quyền sử dụng đất cùng với kết cấu hạ tầng trên đất;

c) Chuyển quyền sử dụng đất cùng với công trình kiến trúc trên đất;

d) Chuyển quyền sử dụng đất cùng với kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất.

2. Các trường hợp chuyển quyền thuê đất:

a) Chuyển quyền thuê đất chưa có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất;

b) Chuyển quyền thuê đất cùng với kết cấu hạ tầng trên đất;

---

* Trong văn bản này những chữ gạch chân là nội dung đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 152/2004/NĐ-CP ngày 06/8/2004 sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp

c) Chuyển quyền thuê đất cùng với công trình kiến trúc trên đất;

d) Chuyển quyền thuê đất cùng với kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất.

Điều 11. Những trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất không thuộc diện chịu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

1. Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với cơ sở kinh doanh.

2. Tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ trả lại đất cho Nhà nước hoặc do Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ bán nhà xưởng cùng với chuyển quyền sử dụng đất hoặc chuyển quyền thuê đất để di chuyển địa điểm theo quy hoạch.

4. Tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ góp vốn bằng quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài theo quy định của pháp luật.

5. Tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất do chia, tách, sáp nhập, phá sản.

6. Chủ doanh nghiệp tư nhân chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp thừa kế, ly hôn theo quy định của pháp luật; chuyển quyền sử dụng đất giữa vợ với chồng; cha mẹ với con cái; ông bà với cháu nội, cháu ngoại; anh chị em ruột với nhau.

7. Tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ hiến quyền sử dụng đất, quyền thuê đất cho Nhà nước hoặc cho các tổ chức để xây dựng các công trình văn hoá, y tế, thể dục, thể thao; chuyển quyền sử dụng đất làm từ thiện cho đối tượng được hưởng chính sách xã hội.

Điều 12. Đối tượng nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất là tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ có thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

Hộ gia đình, cá nhân kinh doanh hàng hoá, dịch vụ có thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất không phải nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất theo quy định tại Nghị định này mà nộp thuế theo quy định của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất hiện hành.

Điều 13. Thu nhập chịu thuế từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được xác định bằng doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trừ chi phí hợp lý liên quan đến hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

1. Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng giữa tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất với bên nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển quyền.

Giá thực tế chuyển nhượng được xác định như sau:

- Theo giá ghi trên hoá đơn hoặc theo số tiền thực tế bên chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất nhận được do bên nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền thuê đất trả.

Trường hợp giá thực tế chuyển nhượng thấp hơn giá do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thì doanh thu dùng để tính thu nhập chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được căn cứ vào giá do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định.

- Theo giá trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

Một số trường hợp xác định doanh thu để tính thu nhập chịu thuế như sau:

a) Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trong trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất cùng với kết cấu hạ tầng trên đất được xác định bao gồm cả phần doanh thu chuyển quyền sở hữu kết cấu hạ tầng và doanh thu cho thuê kết cấu hạ tầng trên đất;

b) Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất cùng với công trình kiến trúc trên đất thì phải tách riêng phần doanh thu nhượng bán công trình kiến trúc trên đất. Nếu không tách riêng được thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được xác định bao gồm cả doanh thu nhượng bán công trình kiến trúc trên đất.

2. Chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất:

a) Chi phí để có quyền sử dụng đất, quyền thuê đất bao gồm:

- Giá vốn của đất chuyển quyền được xác định như sau:

+ Đối với đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, thu tiền cho thuê đất thì căn cứ vào chứng từ thu tiền sử dụng đất, thu tiền cho thuê đất của Nhà nước.

+ Đối với đất nhận quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân khác thì căn cứ vào hợp đồng và chứng từ hợp pháp trả tiền khi nhận quyền sử dụng đất, quyền thuê đất.

+ Trường hợp tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ đổi công trình lấy đất của Nhà nước thì giá vốn được xác định theo giá trị công trình đã đổi.

+ Giá trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

+ Trường hợp các công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê đất mà đất đó có nguồn gốc do góp vốn liên doanh thì giá vốn được xác định theo biên bản góp vốn của Hội đồng quản trị.

+ Đối với đất của tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ có nguồn gốc do thừa kế theo pháp luật dân sự; do cho, biếu, tặng mà không xác định được giá vốn thì xác định theo giá các loại đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định căn cứ vào Bảng khung giá các loại đất do Chính phủ quy định tại thời điểm thừa kế, cho, biếu, tặng.

Trường hợp đất của tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ được thừa kế, cho, biếu, tặng trước năm 1994 thì giá vốn được xác định theo giá các loại đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định năm 1994 căn cứ vào Bảng khung giá các loại đất quy định tại Nghị định số 87/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ.

- Chi phí đền bù thiệt hại về đất chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Chi phí đền bù thiệt hại về hoa màu;

- Chi phí hỗ trợ di dời đến nơi ở mới;

- Chi phí hỗ trợ di dời mồ mả;

- Chi phí hỗ trợ giải phóng mặt bằng khác;

- Các loại phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến cấp quyền sử dụng đất.

b) Chi phí cải tạo đất, san lấp mặt bằng;

c) Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc có trên đất;

d) Các khoản chi phí quy định tại Điều 5 của Nghị định này. Trường hợp tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ kinh doanh nhiều ngành nghề khác nhau thì các khoản chi phí này được phân bổ theo tỷ trọng doanh thu từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất trên tổng doanh thu của các hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ;

đ) Nếu doanh thu để tính thu nhập chịu thuế bao gồm cả công trình kiến trúc trên đất thì chi phí được xác định bao gồm cả giá trị công trình kiến trúc trên đất.

Điều 14. Thuế suất thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

1. Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất là 28%.

2. Sau khi tính thuế thu nhập theo mức thuế suất quy định tại khoản 1 Điều này, thu nhập còn lại phải nộp thuế thu nhập bổ sung theo biểu thuế luỹ tiến từng phần dưới đây:

BIỂU THUẾ LUỸ TIẾN TỪNG PHẦN

Bậc	Tỷ suất thu nhập còn lại trên chi phí	Thuế suất
1	Đến 15%	0%
2	Trên 15% đến 30%	10%
3	Trên 30% đến 45%	15%
4	Trên 45% đến 60%	20%
5	Trên 60%	25%

Điều 15. Không áp dụng mức thuế suất ưu đãi; miễn thuế, giảm thuế quy định tại Chương V Nghị định này đối với thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

Điều 16. Tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ chuyển quyền sở hữu công trình kiến trúc trên đất, chuyển quyền sở hữu kết cấu hạ tầng trên đất phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất cùng với kết cấu hạ tầng, vật kiến trúc trên đất.

Điều 17. Thủ tục kê khai, nộp thuế đối với tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được quy định như sau:

Căn cứ vào hồ sơ, tài liệu về chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất do cơ quan quản lý đất đai chuyển đến, cơ quan thuế yêu cầu tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ phải kê khai doanh thu, chi phí, thu nhập chịu thuế, số thuế phải nộp theo mẫu quy định của Bộ Tài chính và nộp tờ khai cho cơ quan thuế trực tiếp quản lý chậm nhất là 10 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan thuế. Cơ quan thuế kiểm tra xác định tính chính xác của tờ khai thuế căn cứ vào hoá đơn, chứng từ phản ánh trên sổ sách kế toán của cơ sở kinh doanh và ra thông báo số thuế, thời gian nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất. Thời gian nộp thuế ghi trong thông báo thuế chậm nhất là sau 15 ngày, kể từ ngày ra thông báo thuế. Chỉ khi có biên lai hoặc chứng từ nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất đối với phần diện tích đất chuyển quyền sử dụng, chuyển quyền thuê, bên nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền thuê đất mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ chuyên kinh doanh nhà đất, kết cấu hạ tầng, vật kiến trúc trên đất nộp thuế, quyết toán thuế theo quy định tại Chương IV Nghị định này, nhưng phải quyết toán thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất riêng. Nếu số thuế tạm nộp thấp hơn số thuế phải nộp theo báo cáo quyết toán thuế thì tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ phải nộp đầy đủ số thuế còn thiếu trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nộp báo cáo quyết toán thuế. Nếu số thuế tạm nộp lớn hơn số thuế phải nộp theo báo cáo quyết toán thuế thì tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ được trừ số thuế nộp thừa vào số thuế thu nhập doanh nghiệp còn nộp thiếu của hoạt động kinh doanh khác hoặc được trừ vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất kỳ tiếp theo. Nếu hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất bị lỗ thì tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ được chuyển lỗ vào thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất của các năm sau theo thời gian quy định tại Điều 46 Nghị định này.

Điều 19. Cơ quan thuế có quyền xử phạt vi phạm hành chính về thuế đối với cơ sở kinh doanh chậm nộp tờ khai thuế, quyết toán thuế thu nhập chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất; phạt chậm nộp thuế theo quy định của pháp luật. Trong quá trình kiểm tra, thanh tra việc kê khai thuế, quyết toán thuế chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất, nếu phát hiện giá chuyển nhượng, chi phí, thu nhập chịu

thuế chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất cơ sở kinh doanh phản ánh chưa đúng thì cơ quan thuế có quyền xác định lại giá chuyển nhượng theo giá thực tế chuyển nhượng trên thị trường, chi phí hợp lý, thu nhập để bảo đảm thu đúng, thu đủ thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất; đồng thời xử phạt cơ sở kinh doanh về hành vi khai man, trốn thuế theo quy định của pháp luật.

Chương IV
ĐĂNG KÝ, KÊ KHAI, NỘP THUẾ, QUYẾT TOÁN THUẾ

Điều 20. Cơ sở kinh doanh có trách nhiệm đăng ký thuế thu nhập doanh nghiệp cùng với việc đăng ký nộp thuế giá trị gia tăng. Thủ tục đăng ký thuế thực hiện theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 158/2003/NĐ-CP ngày 10 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế giá trị gia tăng và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng.

Điều 21. Cơ sở kinh doanh có trách nhiệm kê khai doanh thu, chi phí, thu nhập chịu thuế, số thuế phải nộp cả năm, có chia ra từng quý theo mẫu tờ khai của cơ quan thuế và nộp cho cơ quan thuế trực tiếp quản lý chậm nhất là ngày 25 của tháng 1 hàng năm hoặc ngày 25 của tháng kế tiếp tháng kết thúc năm tài chính đối với cơ sở kinh doanh có năm tài chính khác năm dương lịch. Bộ Tài chính quy định mẫu tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp.

Trường hợp cơ quan thuế kiểm tra, thanh tra phát hiện việc kê khai thuế của cơ sở kinh doanh chưa phù hợp với thực tế sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ thì cơ quan thuế căn cứ vào tỷ lệ thu nhập chịu thuế trên doanh thu năm trước liền kề của cơ sở kinh doanh hoặc căn cứ vào thu nhập chịu thuế của cơ sở kinh doanh cùng ngành nghề, có quy mô kinh doanh tương đương để ấn định số thuế tạm nộp cả năm, từng quý và thông báo cho cơ sở kinh doanh thực hiện.

Điều 22. Cơ sở kinh doanh phải báo cáo cơ quan thuế trực tiếp quản lý để điều chỉnh số tạm nộp cả năm và từng quý, nếu tình hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có sự thay đổi. Cơ quan thuế khi nhận được đề nghị điều chỉnh số thuế tạm nộp hàng quý và cả năm của cơ sở kinh doanh phải xem xét và phải thông báo cho cơ sở kinh doanh biết số thuế tạm nộp đã điều chỉnh hoặc lý do không chấp nhận đề nghị của cơ sở kinh doanh.

Điều 23. Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định doanh thu và tỷ lệ thu nhập chịu thuế áp dụng trên doanh thu để xác định số thuế phải nộp đối với cơ sở kinh doanh chưa thực hiện chế độ kế toán, hóa đơn, chứng từ quy định tại khoản 2 Điều 12 Luật thuế thu nhập doanh nghiệp phù hợp với từng ngành nghề kinh doanh và địa điểm kinh doanh.

Điều 24. Việc nộp thuế thu nhập doanh nghiệp được quy định như sau:

1. Cơ sở kinh doanh tạm nộp số thuế theo bản tự kê khai hoặc theo số thuế cơ quan thuế ấn định từng quý, đầy đủ, đúng hạn vào ngân sách nhà nước. Thời hạn nộp thuế chậm nhất không quá ngày cuối quý.

2. Cơ sở kinh doanh chưa thực hiện chế độ kế toán, hóa đơn, chứng từ quy định tại khoản 2, Điều 12 Luật thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp thuế hàng tháng theo thông báo của cơ quan thuế. Thời hạn nộp thuế của tháng được ghi trong thông báo chậm nhất không quá ngày 25 của tháng tiếp theo.

3. Cơ sở kinh doanh buôn chuyến phải kê khai và nộp thuế theo từng chuyến hàng với cơ quan thuế nơi mua hàng trước khi vận chuyển hàng đi.

4. Tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh không có cơ sở thường trú tại Việt Nam nhưng có thu nhập phát sinh ở Việt Nam thì tổ chức, cá nhân ở Việt Nam chi trả thu nhập có trách nhiệm khấu trừ tiền thuế theo tỷ lệ do Bộ Tài chính quy định tính trên tổng số tiền chi trả cho tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Điều 25. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính và nộp bằng đồng Việt Nam.

Điều 26. Cơ sở kinh doanh phải quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm với cơ quan thuế theo mẫu do Bộ Tài chính quy định.

Năm quyết toán thuế được tính theo năm dương lịch. Trường hợp cơ sở kinh doanh được phép áp dụng năm tài chính khác với năm dương lịch thì được quyết toán theo năm tài chính đó.

Quyết toán thuế phải thể hiện đúng, đầy đủ các khoản: Doanh thu; Chi phí hợp lý; Thu nhập chịu thuế; Số thuế thu nhập phải nộp; Số thuế thu nhập được miễn, giảm; Số thuế thu nhập đã tạm nộp trong năm; Số thuế thu nhập đã nộp ở nước ngoài cho các khoản thu nhập nhận được từ nước ngoài; Số thuế thu nhập nộp thiếu hoặc nộp thừa.

Điều 27. Cơ sở kinh doanh phải nộp báo cáo quyết toán thuế cho cơ quan thuế trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày kết thúc năm dương lịch hoặc năm tài chính. Nếu số thuế tạm nộp trong năm thấp hơn số thuế phải nộp theo báo cáo quyết toán thuế thì cơ sở kinh doanh phải nộp đầy đủ số thuế còn thiếu trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nộp báo cáo quyết toán; nếu số thuế tạm nộp trong năm lớn hơn số thuế phải nộp theo báo cáo quyết toán thuế thì cơ sở kinh doanh được trừ số thuế nộp thừa vào số thuế phải nộp của kỳ tiếp theo.

Điều 28. Trường hợp chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, chuyển đổi hình thức sở hữu, sáp nhập, hợp nhất, chia tách, giải thể, phá sản, cơ sở kinh doanh phải thực hiện quyết toán thuế với cơ quan thuế và gửi báo cáo quyết toán trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày có quyết định chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, chuyển đổi hình thức sở hữu, sáp nhập, hợp nhất, chia, tách, giải thể, phá sản.

Điều 29. Sau khi nhận được báo cáo quyết toán thuế của cơ sở kinh doanh, cơ quan thuế phải xem xét, phân loại để tổ chức thanh tra, kiểm tra.

Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp phân loại báo cáo quyết toán thuế và quy trình thanh tra, kiểm tra quy định tại Điều này.

Điều 30. Trong quá trình kiểm tra, thanh tra việc kê khai thuế, nộp thuế, quyết toán thuế của cơ sở kinh doanh, nếu phát hiện giá mua, giá bán, chi phí kinh doanh,

thu nhập chịu thuế và các yếu tố khác do cơ sở kinh doanh xác định không hợp lý, cơ quan thuế có quyền xác định lại giá mua, giá bán theo giá thị trường trong và ngoài nước, chi phí, thu nhập chịu thuế và các yếu tố khác để bảo đảm thu đúng, thu đủ thuế thu nhập doanh nghiệp.

Bộ Tài chính hướng dẫn cách xác định giá mua, giá bán hàng hoá, dịch vụ theo giá thị trường quy định tại Điều này.

Điều 31. Cơ quan thuế có những nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm sau đây:

1. Hướng dẫn cơ sở kinh doanh thực hiện kê khai, nộp thuế theo đúng quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Thông báo cho cơ sở kinh doanh chưa thực hiện chế độ kế toán, hoá đơn, chứng từ về số thuế phải nộp và thời hạn nộp thuế hàng tháng theo quy định tại khoản 2 Điều 24 và trường hợp ấn định thuế quy định tại Điều 30, Điều 32 của Nghị định này.

3. Thông báo cho cơ sở kinh doanh về việc chậm nộp tờ khai, chậm nộp thuế và quyết định xử phạt vi phạm về thuế; nếu cơ sở kinh doanh vẫn không nộp đủ số thuế, số tiền phạt theo thông báo thì có quyền áp dụng hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền áp dụng các biện pháp xử lý quy định tại khoản 4 Điều 23 của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp để bảo đảm thu đủ số tiền thuế, số tiền phạt; nếu đã thực hiện các biện pháp xử lý trên mà cơ sở kinh doanh vẫn không nộp đủ số tiền thuế, số tiền phạt thì chuyển hồ sơ sang cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

4. Kiểm tra, thanh tra việc kê khai, nộp thuế, quyết toán thuế của cơ sở kinh doanh.

5. Xử lý vi phạm hành chính về thuế và giải quyết khiếu nại về thuế.

6. Yêu cầu cơ sở kinh doanh cung cấp sổ kế toán, hóa đơn, chứng từ và hồ sơ tài liệu khác có liên quan tới việc tính thuế, nộp thuế; yêu cầu các tổ chức tín dụng, ngân hàng và tổ chức, cá nhân khác cung cấp tài liệu có liên quan đến việc tính thuế, nộp thuế.

7. Lưu giữ và sử dụng số liệu, tài liệu mà cơ sở kinh doanh và đối tượng khác cung cấp theo chế độ quy định.

Điều 32. Cơ quan thuế có quyền ấn định thu nhập chịu thuế để tính thuế đối với cơ sở kinh doanh trong các trường hợp sau:

1. Không thực hiện hoặc thực hiện không đúng chế độ kế toán, hóa đơn, chứng từ.

2. Không kê khai hoặc kê khai không đúng các căn cứ để tính thuế hoặc không chứng minh được các căn cứ đã ghi trong tờ khai theo yêu cầu của cơ quan thuế.

3. Từ chối việc xuất trình sổ kế toán, hóa đơn, chứng từ và các tài liệu cần thiết liên quan đến việc tính thuế.

4. Kinh doanh không có đăng ký kinh doanh mà bị phát hiện.

Cơ quan thuế căn cứ vào tài liệu điều tra về tình hình hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh hoặc căn cứ vào thu nhập chịu thuế của cơ sở kinh doanh cùng ngành nghề, có quy mô kinh doanh tương đương để ấn định thu nhập chịu thuế.

Trong trường hợp cơ sở kinh doanh không đồng ý với mức ấn định thu nhập chịu thuế thì có quyền khiếu nại đến cơ quan thuế cấp trên trực tiếp hoặc khởi kiện tại Toà án theo quy định của pháp luật; trong khi chờ giải quyết cơ sở kinh doanh vẫn phải nộp đủ thuế theo mức thuế đã ấn định.

...

Chương VI
KHEN THƯỞNG VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 48. Cơ quan thuế, cán bộ thuế hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao; cơ sở kinh doanh và tổ chức, cá nhân khác có thành tích trong việc thực hiện Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được khen thưởng theo chế độ khen thưởng chung của Nhà nước.

Điều 49. Cơ sở kinh doanh, cán bộ thuế và cá nhân khác vi phạm Luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì tùy theo hành vi, mức độ vi phạm mà bị xử lý theo Điều 23, Điều 25 của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản quy phạm pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế.

Chương VII
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 50. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo và áp dụng cho kỳ tính thuế từ năm 2004.

Các Nghị định số 30/1998/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 1998, số 26/2001/NĐ-CP ngày 04 tháng 6 năm 2001 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hết hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2004

1. Bãi bỏ quy định về hoàn thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp cho số thu nhập tái đầu tư, thuế chuyển thu nhập ra nước ngoài và các quy định ưu đãi về thuế suất, về miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2000 và Nghị định số 27/2003/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Bãi bỏ các quy định ưu đãi về thuế suất, về miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp tại các Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 08 tháng 7 năm 1999, số 35/2002/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 2002 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật khuyến khích đầu tư trong nước và các quy định về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 81/2002/NĐ-CP ngày 17 tháng 10 năm 2002 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật khoa học và công nghệ.

Bãi bỏ các quy định về thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với cơ sở kinh doanh tại Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 6 năm 2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất.

2. Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã được cấp Giấy phép đầu tư và các cơ sở kinh doanh trong nước đã được cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư thì tiếp tục được hưởng các ưu đãi về thuế ghi trong Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư. Trường hợp, các mức ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp ghi trong Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư thấp hơn mức ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Nghị định này thì cơ sở kinh doanh được hưởng các mức ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Nghị định này cho thời gian ưu đãi còn lại. Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã hết thời hạn được hưởng ưu đãi thuế theo Giấy phép đầu tư thì chuyển sang áp dụng thuế suất 25% và trường hợp đang nộp thuế theo mức thuế suất 25% thì được tiếp tục thực hiện mức thuế suất này đến hết thời hạn của Giấy phép đầu tư đã cấp. Các cơ sở kinh doanh trong nước hết thời hạn ưu đãi về thuế suất, thuế thu nhập doanh nghiệp và các cơ sở kinh doanh khác trong nước đang áp dụng thuế suất 32% chuyển sang áp dụng thuế suất 28% kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2004.

3. Việc giải quyết những tồn tại về thuế, quyết toán thuế, miễn, giảm thuế và xử lý vi phạm hành chính về thuế thu nhập doanh nghiệp trước ngày 01 tháng 01 năm 2004 được thực hiện theo quy định tương ứng trong các văn bản pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, pháp luật về khuyến khích đầu tư trong nước và các văn bản quy phạm pháp luật khác đã ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Điều 51. Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định này.

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

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Phan Văn Khải

THÔNG TƯ SỐ 128/2003/TT-BTC*
NGÀY 22 THÁNG 12 NĂM 2003 CỦA BỘ TÀI CHÍNH
Hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp

(Trích phần liên quan đến thuế thu nhập đối với chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất)

Căn cứ Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội khoá XI thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp;

Căn cứ vào Nghị định số 77/2003/NĐ-CP ngày 01/7/2003 của Chính phủ quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức Bộ Tài chính;

Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện như sau:

.....

C. XÁC ĐỊNH THU NHẬP CHỊU THUẾ VÀ THUẾ THU NHẬP TỪ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN QUYỀN THUÊ ĐẤT

Thu nhập chịu thuế và thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được xác định như sau:

I. ĐỐI TƯỢNG CHỊU THUẾ

Thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất của tổ chức kinh doanh hàng hoá, dịch vụ (gọi tắt là tổ chức kinh doanh) trong các trường hợp dưới đây phải chịu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất:

1. Các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất

1.1. Chuyển quyền sử dụng đất chưa có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất.

1.2. Chuyển quyền sử dụng đất cùng với kết cấu hạ tầng trên đất.

1.3. Chuyển quyền sử dụng đất cùng với công trình kiến trúc trên đất.

1.4. Chuyển quyền sử dụng đất cùng với kết cấu hạ tầng trên đất, công trình kiến trúc trên đất.

---

* Trong văn bản này những chữ gạch chân là nội dung đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 88/2004/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ

2. Các trường hợp chuyển quyền thuê đất

2.1. Chuyển quyền thuê đất chưa có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất.

2.2. Chuyển quyền thuê đất cùng với kết cấu hạ tầng trên đất.

2.3. Chuyển quyền thuê đất cùng với công trình kiến trúc trên đất.

2.4. Chuyển quyền thuê đất cùng với kết cấu hạ tầng trên đất, công trình kiến trúc trên đất.

II. NHỮNG TRƯỜNG HỢP CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN QUYỀN THUÊ ĐẤT KHÔNG THUỘC DIỆN CHỊU THUẾ THU NHẬP TỪ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN QUYỀN THUÊ ĐẤT

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh doanh theo quy định của Luật đất đai.

2. Tổ chức kinh doanh trả lại đất cho Nhà nước hoặc do Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức kinh doanh bán nhà xưởng cùng với chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất để di chuyển địa điểm theo quy hoạch.

4. Tổ chức kinh doanh góp vốn bằng quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài theo quy định của pháp luật.

5. Tổ chức kinh doanh chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất do chia, tách, sáp nhập, phá sản.

6. Chủ doanh nghiệp tư nhân chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp thừa kế, ly hôn theo quy định của pháp luật; chuyển quyền sử dụng đất giữa chồng với vợ, giữa cha mẹ với con cái, giữa ông bà với cháu nội, cháu ngoại, giữa anh chị em ruột với nhau.

7. Tổ chức kinh doanh hiến quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cho các tổ chức để xây dựng các công trình văn hoá, y tế, thể dục, thể thao; chuyển quyền sử dụng đất làm từ thiện cho đối tượng được hưởng chính sách xã hội.

III. ĐỐI TƯỢNG NỘP THUẾ

Đối tượng nộp thuế là tổ chức kinh doanh có thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

Hộ gia đình, cá nhân kinh doanh có thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất không nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất theo hướng dẫn tại Thông tư này mà nộp thuế theo quy định của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất hiện hành."

IV. THU NHẬP CHỊU THUẾ

Thu nhập chịu thuế được xác định bằng doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trừ chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

1. Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng giữa tổ chức kinh doanh chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất với bên nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất.

1.1. Giá thực tế chuyển nhượng được xác định như sau:

a) Theo giá ghi trên hoá đơn.

Trường hợp giá ghi trên hoá đơn thấp hơn số tiền thực tế mà bên chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất nhận được thì giá thực tế chuyển nhượng là số tiền bên chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất nhận được.

Trường hợp giá ghi trên hóa đơn hoặc số tiền thực tế nhận được thấp hơn giá do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định thì giá chuyển nhượng được xác định theo giá do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

b) Theo giá trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất.

1.2. Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trong một số trường hợp được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất cùng với kết cấu hạ tầng trên đất là toàn bộ số tiền thu được, kể cả số tiền chuyển quyền sở hữu kết cấu hạ tầng và cho thuê kết cấu hạ tầng trên đất.

b) Đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất cùng với kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất là số tiền thu được không bao gồm số tiền nhượng bán công trình kiến trúc trên đất. Nếu tổ chức kinh doanh không tách riêng được số tiền nhượng bán công trình kiến trúc trên đất thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế bao gồm cả số tiền nhượng bán công trình kiến trúc trên đất.

2. Chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất:

2.1. Chi phí để có quyền sử dụng đất, quyền thuê đất bao gồm:

a) Giá vốn của đất chuyển quyền được xác định như sau:

- Đối với đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, thu tiền cho thuê đất là số tiền trên chứng từ thu tiền sử dụng đất, thu tiền cho thuê đất của Nhà nước.

- Đối với đất nhận quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân khác hoặc do tổ chức, cá nhân khác chuyển quyền thuê đất là giá ghi trên hợp đồng và chứng từ hợp pháp trả tiền khi nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với tổ chức kinh doanh đổi công trình lấy đất của Nhà nước là giá trị công trình đã đổi.

- Đối với tổ chức kinh doanh có quyền sử dụng đất do trúng đấu giá là giá trúng đấu giá.

- Đối với trường hợp đất của các công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển quyền cho thuê đất mà đất đó có nguồn gốc do góp vốn liên doanh là giá trị theo biên bản góp vốn của Hội đồng quản trị.

- Đối với đất của tổ chức kinh doanh có nguồn gốc do nhận quyền sử dụng đất không có giấy tờ hợp pháp; do được thừa kế theo pháp luật dân sự; do được cho, biếu, tặng mà không xác định được giá vốn của đất thì giá vốn được xác định theo giá các loại đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh thành phố trực thuộc Trung ương quyết định căn cứ vào Bảng khung giá các loại đất do Chính phủ quy định tại thời điểm nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp tổ chức kinh doanh chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc do nhận quyền sử dụng đất không có giấy tờ hợp pháp; do được thừa kế theo pháp luật dân sự; do được cho, biếu, tặng trước năm 1994 thì giá vốn được xác định theo giá các loại đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định năm 1994 căn cứ vào Bảng khung giá các loại đất do Chính phủ quy định tại Nghị định số 87/CP ngày 17/8/1994.

b) Chi phí đền bù thiệt hại về đất đã được trừ hoặc chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

c) Chi phí đền bù thiệt hại về hoa màu.

d) Chi phí hỗ trợ di dời mồ mả.

e) Chi phí hỗ trợ đến nơi ở mới.

g) Chi phí hỗ trợ giải phóng mặt bằng khác.

h) Các loại phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến cấp quyền sử dụng đất.

Các khoản chi phí đền bù, hỗ trợ nêu tại tiết 2.1 này nếu không có hoá đơn chứng từ được lập Bảng kê ghi rõ: tên; địa chỉ của người nhận; số tiền đền bù, hỗ trợ; chữ ký của người nhận tiền và được chính quyền phường, xã nơi dân được đền bù, hỗ trợ xác nhận.

2.2. Chi phí cải tạo đất, san lấp mặt bằng;

2.3. Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng như đường giao thông, điện, cấp nước, thoát nước, bưu chính viễn thông...

2.4. Các khoản chi phí khác liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

2.5. Các khoản chi phí nêu tại Mục III, Phần B Thông tư này (nếu có).

Trường hợp tổ chức kinh doanh nhiều ngành nghề khác nhau thì các khoản chi phí chung nêu tại tiết 2.5 này được phân bổ theo tỷ trọng giữa doanh thu từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất với tổng doanh thu của tổ chức kinh doanh.

Đối với trường hợp doanh thu để tính thu nhập chịu thuế bao gồm cả công trình kiến trúc trên đất thì chi phí được xác định bao gồm cả giá trị công trình kiến trúc trên đất.

V. THUẾ SUẤT THUẾ THU NHẬP TỪ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN QUYỀN THUÊ ĐẤT

1. Thuế suất áp dụng đối với thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất là 28%.

2. Sau khi tính thuế thu nhập theo mức thuế suất 28%, phần thu nhập còn lại phải tính thuế thu nhập bổ sung theo biểu luỹ tiến từng phần dưới đây:

BIỂU THUẾ LUỸ TIẾN TỪNG PHẦN

Bậc	Tỷ suất thu nhập còn lại trên chi phí	Thuế suất
1	Đến 15%	0%
2	Trên 15% đến 30%	10%
3	Trên 30% đến 45%	15%
4	Trên 45% đến 60%	20%
5	Trên 60%	25%

Ví dụ: Doanh thu tính thuế đối với đất chuyển quyền: 170 triệu đồng; toàn bộ chi phí chuyển quyền sử dụng đất: 50 triệu đồng. Thu nhập chịu thuế bằng (=) 120 triệu đồng (170 triệu đồng - 50 triệu đồng). Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất được xác định như sau:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất phổ thông: 120 triệu đồng x 28% = 33,6 triệu đồng.

- Thu nhập còn lại: 86,4 triệu đồng (120 triệu đồng - 33,6 triệu đồng) nộp thuế bổ sung theo biểu luỹ tiến từng phần như sau:

Đơn vị: triệu đồng

Bậc	Số tiền chịu thuế	Thuế suất	Số thuế
1	50 x 15% = 7,5	0%	0
2	(50 x 30%) - 7,5 = 7,5	10%	0,75
3	(50 x 45%) - (50 x 30%) = 7,5	15%	1,125
4	(50 x 60%) - (0 x 45%) = 7,5	20%	1,5
5	86,4 - (50 x 60%) = 56,4	25%	14,1
	Cộng:		17,475

Tổng số thuế thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất phải nộp là: 33,6 triệu đồng + 17,475 triệu đồng = 51,075 triệu đồng.

VI. KHÔNG ÁP DỤNG MỨC THUẾ SUẤT ƯU ĐÃI; MIỄN THUẾ, GIẢM THUẾ THEO HƯỚNG DẪN TẠI PHẦN E THÔNG TƯ NÀY ĐỐI VỚI THU NHẬP TỪ HOẠT ĐỘNG CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN QUYỀN THUÊ ĐẤT

VII. THỦ TỤC KÊ KHAI, NỘP THUẾ THU NHẬP TỪ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN QUYỀN THUÊ ĐẤT

1. Tổ chức kinh doanh chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất; chuyển quyền sở hữu công trình kiến trúc trên đất, kết cấu hạ tầng trên đất phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất cùng với công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Thủ tục kê khai, nộp thuế:

2.1. Đối với tổ chức kinh doanh không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

a) Trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được số liệu địa chính do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi đến, cơ quan thuế trực tiếp quản lý thuế phải thông báo cho tổ chức kinh doanh có hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất kê khai doanh thu, chi phí, thu nhập chịu thuế và số thuế thu nhập phải nộp từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất.

b) Trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo kê khai thuế của cơ quan thuế, tổ chức kinh doanh có hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất phải kê khai và nộp tờ khai thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất (mẫu số 02C/TNDN) ban hành kèm theo Thông tư này cho cơ quan thuế trực tiếp quản lý thuế.

c) Căn cứ vào số liệu trên tờ khai thuế, cơ quan thuế kiểm tra, xem xét, xác định nghĩa vụ thuế; thông báo cho tổ chức kinh doanh biết số thuế thu nhập chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất phải nộp hoặc không phải nộp đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất thuộc đối tượng không chịu thuế. Thời hạn nộp thuế được ghi trong thông báo chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày ra thông báo thuế. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có chứng từ nộp thuế thu nhập chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất của cơ sở kinh doanh, hoặc giấy chứng nhận không phải nộp thuế của cơ quan thuế.

d) Tổ chức kinh doanh phải quyết toán riêng số thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất. Trường hợp số thuế đã nộp khi làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất thấp hơn số thuế phải nộp theo tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp (mẫu số 02Đ/TNDN ban hành kèm theo Thông tư này) thì tổ chức kinh doanh phải nộp đủ số thuế còn thiếu vào ngân sách nhà nước trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nộp tờ khai quyết toán thuế. Trường hợp số thuế đã nộp lớn hơn số thuế phải nộp theo tờ khai quyết toán thuế thì được trừ (-) số thuế nộp thừa vào số thuế thu nhập doanh nghiệp còn thiếu của hoạt động kinh doanh khác hoặc được trừ (-) vào số

thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tiếp theo. Trường hợp hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất bị lỗ thì tổ chức kinh doanh được chuyển lỗ vào thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất của các năm sau theo quy định.

2.2. Đối với tổ chức chuyên kinh doanh nhà, đất, kết cấu hạ tầng, vật kiến trúc trên đất:

- Thực hiện kê khai, nộp thuế, quyết toán thuế theo hướng dẫn tại Phần D Thông tư này. Trường hợp hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất bị lỗ thì được chuyển lỗ vào thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất của các năm sau.

Tổ chức kinh doanh thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất sau khi đã được cơ quan thuế kiểm tra quyết toán thuế.

Khi nhận được số liệu địa chính do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi đến, cơ quan thuế trực tiếp quản lý tổ chức chuyên kinh doanh nhà, đất, kết cấu hạ tầng, vật kiến trúc trên đất phải xác nhận số diện tích đất chuyển quyền sử dụng, đất chuyển quyền thuê đã nộp thuế để văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

D. ĐĂNG KÝ, KÊ KHAI, NỘP THUẾ, QUYẾT TOÁN THUẾ

I. ĐĂNG KÝ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Cơ sở kinh doanh thực hiện đăng ký thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

1. Cơ sở kinh doanh có trách nhiệm đăng ký thuế thu nhập doanh nghiệp cùng với việc đăng ký nộp thuế giá trị gia tăng.

2. Các cơ sở kinh doanh khi đăng ký thuế phải khai rõ cả các đơn vị trực thuộc hạch toán kinh doanh độc lập và các đơn vị hạch toán phụ thuộc báo sổ. Các đơn vị trực thuộc cơ sở kinh doanh thực hiện hạch toán độc lập hay phụ thuộc báo sổ đều phải đăng ký thuế với cơ quan thuế địa phương nơi đơn vị đóng.

3. Các đơn vị hạch toán độc lập thuộc cơ sở kinh doanh có nghĩa vụ kê khai, nộp thuế, quyết toán thuế riêng. Các đơn vị hạch toán báo sổ phụ thuộc cơ sở kinh doanh chính chỉ đăng ký thuế tại địa phương, không có nghĩa vụ kê khai thuế, nộp thuế tại địa phương; cơ sở kinh doanh chính có nghĩa vụ kê khai, nộp thuế, quyết toán thuế phần kinh doanh của mình và của các đơn vị hạch toán phụ thuộc báo sổ.

II. KÊ KHAI THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

1. Cơ sở kinh doanh có trách nhiệm kê khai và nộp tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp theo mẫu số 02A/TNDN kèm theo Thông tư này cho cơ quan thuế trực tiếp quản lý chậm nhất vào ngày 25 tháng 1 hàng năm hoặc ngày 25 của tháng kế tiếp tháng kết thúc kỳ tính thuế đối với cơ sở kinh doanh có kỳ tính thuế là năm tài chính khác năm dương lịch.

Căn cứ để kê khai là dựa vào kết quả sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ của năm trước và khả năng kinh doanh của năm tiếp theo.

Đối với cơ sở kinh doanh mới thành lập thì cơ sở kinh doanh tự xác định doanh thu, chi phí, thu nhập chịu thuế, số thuế phải nộp cả năm, số thuế phải nộp từng quý và chủ động kê khai với cơ quan thuế trong thời hạn chậm nhất không quá ngày 25 của tháng sau, kể từ tháng được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

2. Sau khi nhận được tờ khai thuế, cơ quan thuế phải kiểm tra, xem xét việc kê khai thuế của cơ sở kinh doanh. Nếu trong tờ khai, cơ sở kinh doanh không kê khai hoặc kê khai không rõ các căn cứ để xác định số thuế tạm nộp cả năm thì cơ quan thuế có quyền yêu cầu cơ sở kinh doanh giải trình các căn cứ để xác định số thuế tạm nộp cả năm. Trường hợp cơ sở kinh doanh không giải trình hoặc không chứng minh được các căn cứ ghi trong tờ khai thì cơ quan thuế ấn định số thuế tạm nộp cả năm, từng quý và thông báo cho cơ sở kinh doanh thực hiện.

Việc ấn định số thuế tạm nộp được thực hiện như sau:

- Ấn định thu nhập chịu thuế cả năm căn cứ vào doanh thu của năm dự toán và tỷ lệ thu nhập chịu thuế trên doanh thu của năm trước.

- Ấn định thu nhập chịu thuế cả năm căn cứ vào thu nhập chịu thuế của cơ sở kinh doanh cùng ngành nghề, có quy mô kinh doanh tương đương.

Riêng đối với cơ sở thường trú tại Việt Nam của công ty ở nước ngoài thì ngoài các biện pháp ấn định thuế nêu trên, cơ quan thuế có thể sử dụng biện pháp xác định thu nhập chịu thuế như sau:

$$\text{Thu nhập chịu thuế của cơ sở thường trú tại Việt Nam trong kỳ tính thuế.} = \frac{\text{Tổng doanh thu của cơ sở thường trú tại Việt Nam trong kỳ tính thuế}}{\text{Tổng doanh thu của công ty ở nước ngoài trong kỳ tính thuế.}} \times \text{Tổng thu nhập của công ty ở nước ngoài trong kỳ tính thuế.}$$

Công ty ở nước ngoài có trách nhiệm xuất trình cho cơ quan thuế sổ sách, báo cáo kế toán của công ty đã được tổ chức kiểm toán độc lập xác nhận để làm căn cứ tính thu nhập chịu thuế cho cơ sở thường trú tại Việt Nam.

Trường hợp cơ sở kinh doanh không đồng ý với mức ấn định thu nhập chịu thuế thì có quyền khiếu nại lên cơ quan thuế cấp trên trực tiếp hoặc khởi kiện tại Toà án theo quy định của pháp luật. Trong khi chờ giải quyết, cơ sở kinh doanh vẫn phải nộp thuế theo mức thuế ấn định.

3. Đối với cơ sở kinh doanh mà kết quả sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ trong 6 tháng đầu năm có sự thay đổi lớn dẫn đến có thể tăng hoặc giảm trên 20% số thuế tạm nộp đã kê khai với cơ quan thuế thì cơ sở kinh doanh phải làm đầy đủ hồ sơ đề nghị điều chỉnh số thuế tạm nộp cả năm và số thuế tạm nộp của hai quý cuối năm gửi cơ quan thuế trực tiếp quản lý chậm nhất không quá ngày 30 tháng 07 hàng năm.

Hồ sơ đề nghị điều chỉnh số thuế tạm nộp cả năm và từng quý gồm có:

- Công văn đề nghị điều chỉnh số thuế tạm nộp cả năm trong đó nêu rõ lý do xin điều chỉnh, số thuế đã tạm nộp 6 tháng đầu năm và số thuế còn phải nộp 6 tháng cuối năm.

- Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm gồm: bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, bản thuyết minh báo cáo tài chính theo mẫu quy định của pháp luật về kế toán.

Sau khi xem xét hồ sơ đề nghị của cơ sở kinh doanh, cơ quan thuế trực tiếp quản lý có thông báo cho cơ sở sản xuất kinh doanh số thuế tạm nộp cả năm đã điều chỉnh lại và số thuế còn phải nộp trong 2 quý cuối năm hoặc lý do không chấp nhận đề nghị của doanh nghiệp chậm nhất là ngày 25 tháng 8 của năm.

4. Cơ sở kinh doanh không gửi tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp thì cơ quan thuế có thông báo nhắc nhở cơ sở kinh doanh nộp tờ khai thuế. Nếu hết ngày 25 tháng 03 mà cơ sở kinh doanh vẫn chưa nộp tờ khai thuế thì cơ quan thuế ấn định số thuế tạm nộp cả năm, từng quý theo hướng dẫn tại điểm 2 Mục này và thông báo để cơ sở kinh doanh thực hiện.

5. Cơ sở kinh doanh chưa thực hiện đầy đủ chế độ kế toán, hoá đơn, chứng từ thực hiện kê khai thuế hàng tháng, hàng quý hoặc năm cùng với kê khai thuế giá trị gia tăng. Căn cứ để kê khai số thuế phải nộp dựa vào tỷ lệ thu nhập chịu thuế trên doanh thu và thuế suất, cụ thể như sau:

5.1. Cơ sở kinh doanh chưa thực hiện đầy đủ chế độ kế toán, hoá đơn chứng từ nhưng đã thực hiện bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ có hoá đơn, chứng từ phải kê khai doanh thu và tính thuế hàng tháng theo công thức sau:

Thuế thu nhập doanh nghiệp bằng (=) Doanh thu x Tỷ lệ (%) thu nhập chịu thuế trên doanh thu x Thuế suất.

5.2. Hộ gia đình và cá nhân kinh doanh chưa thực hiện chế độ kế toán, hoá đơn, chứng từ, thực hiện kê khai thuế theo doanh thu do cơ quan thuế ấn định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định theo công thức tại tiết 5.1 điểm này.

Việc ấn định doanh thu để tính thu nhập chịu thuế phải bảo đảm đúng quy trình, công khai, dân chủ.

Tổng cục Thuế hướng dẫn các Cục Thuế xác định tỷ lệ (%) thu nhập chịu thuế trên doanh thu làm căn cứ tính thuế thu nhập doanh nghiệp phù hợp với từng ngành nghề kinh doanh và đảm bảo sự hài hoà giữa các địa phương trong cả nước.

6. Tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh không có cơ sở thường trú tại Việt Nam, nhưng có thu nhập tại Việt Nam thì tổ chức, cá nhân tại Việt Nam khi chi trả thu nhập cho tổ chức, cá nhân nước ngoài có trách nhiệm kê khai và khấu trừ tiền thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ % tính trên tổng số tiền chi trả cho tổ chức, cá nhân nước ngoài do Bộ Tài chính quy định phù hợp với từng ngành nghề kinh doanh.

7. Cơ sở kinh doanh có trách nhiệm mua, bán, trao đổi và hạch toán giá trị hàng hoá, dịch vụ theo giá thị trường trong quá trình sản xuất, kinh doanh.

III. NỘP THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Cơ sở kinh doanh thực hiện nộp thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

1. Cơ sở kinh doanh tạm nộp số thuế hàng quý theo Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp hoặc theo số thuế cơ quan thuế ấn định đầy đủ, đúng hạn vào ngân sách nhà nước. Thời hạn nộp thuế chậm nhất không quá ngày cuối cùng của tháng cuối quý.

Việc xác định ngày nộp thuế của cơ sở kinh doanh được thực hiện như sau:

- Đối với cơ sở kinh doanh nộp thuế bằng chuyển khoản qua Ngân hàng, tổ chức tín dụng khác thì ngày nộp thuế là ngày Ngân hàng, tổ chức tín dụng khác ký nhận trên Giấy nộp tiền vào ngân sách;

- Đối với cơ sở kinh doanh nộp thuế bằng tiền mặt thì ngày nộp thuế là ngày cơ quan Kho bạc nhận tiền thuế hoặc cơ quan thuế cấp Biên lai thuế.

2. Cơ sở kinh doanh chưa thực hiện đầy đủ chế độ kế toán, hoá đơn, chứng từ, nộp thuế theo thông báo của cơ quan thuế cùng với thuế giá trị gia tăng.

3. Tổ chức, cá nhân ở Việt Nam chi trả thu nhập cho tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh không có cơ sở thường trú tại Việt Nam, có trách nhiệm khấu trừ tiền thuế thu nhập doanh nghiệp và nộp vào ngân sách nhà nước theo thời hạn do Bộ Tài chính quy định phù hợp với từng ngành nghề kinh doanh, chậm nhất không quá 15 ngày, kể từ ngày chuyển trả tiền cho tổ chức, cá nhân nước ngoài. Tổ chức, cá nhân Việt Nam không khấu trừ tiền thuế của tổ chức, cá nhân nước ngoài thì ngoài việc nộp thay số tiền thuế, còn bị phạt vi phạm hành chính về thuế theo chế độ hiện hành.

4. Cơ sở kinh doanh buôn chuyến phải kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo từng chuyến hàng với cơ quan thuế nơi mua hàng trước khi vận chuyển hàng đi.

5. Thuế thu nhập doanh nghiệp được nộp bằng Đồng Việt Nam.

IV. QUYẾT TOÁN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Việc quyết toán thuế hàng năm được thực hiện như sau:

1. Khi kết thúc kỳ tính thuế, cơ sở kinh doanh phải thực hiện quyết toán thuế với cơ quan thuế theo mẫu tờ khai quyết toán thuế số 02Đ/TNDN (trừ trường hợp ấn định tỷ lệ thu nhập chịu thuế tính trên doanh thu).

1.1. Cơ sở kinh doanh có trách nhiệm kê khai đầy đủ các chỉ tiêu trên tờ khai quyết toán thuế.

1.2. Việc quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp được thực hiện theo kỳ tính thuế là năm dương lịch (bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 cùng năm).

Trường hợp cơ sở kinh doanh được phép áp dụng kỳ tính thuế là năm tài chính khác với năm dương lịch thì việc quyết toán thuế thực hiện theo năm tài chính.

Cơ sở kinh doanh chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, chuyển đổi hình thức sở hữu (kể cả giao, bán, khoán, cho thuê doanh nghiệp Nhà nước), sáp nhập, hợp nhất, chia tách, giải thể, phá sản phải thực hiện quyết toán thuế với cơ quan thuế đến thời điểm có quyết định chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, chuyển đổi hình thức sở hữu, sáp nhập, hợp nhất, chia tách, giải thể, phá sản của cơ quan có thẩm quyền.

Cơ sở kinh doanh là liên doanh của nhiều cơ sở kinh doanh khác, khi có quyết định giải thể, phá sản mà bị lỗ thì số lỗ được phân bổ cho từng cơ sở kinh doanh tham gia liên doanh. Cơ sở tham gia liên doanh được tổng hợp số lỗ phân bổ từ cơ sở liên doanh vào kết quả kinh doanh của mình khi quyết toán thuế.

2. Cơ sở kinh doanh phải chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp. Trường hợp cơ quan thuế kiểm tra phát hiện các số liệu trong tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp của cơ sở kinh doanh không đúng quy định thì ngoài việc phải nộp đủ số tiền thuế, cơ sở kinh doanh còn bị xử phạt vi phạm hành chính về thuế.

Cơ sở kinh doanh được thụ hưởng tài sản của cơ sở kinh doanh chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, chuyển đổi hình thức sở hữu (kể cả giao, bán, khoán, cho thuê doanh nghiệp Nhà nước), chia, tách, sáp nhập, hợp nhất chịu trách nhiệm nộp đủ số thuế còn thiếu và tiền phạt (nếu có) của cơ sở kinh doanh cũ.

3. Cơ sở kinh doanh phải nộp tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp cho cơ quan thuế trực tiếp quản lý trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày kết thúc năm dương lịch hoặc kết thúc năm tài chính.

Đối với trường hợp cơ sở kinh doanh chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, chuyển đổi hình thức sở hữu, (kể cả giao, bán, khoán, cho thuê doanh nghiệp nhà nước), sáp nhập, chia tách, giải thể, phá sản thì thời gian nộp tờ khai quyết toán thuế trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày có quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

4. Cơ sở kinh doanh phải nộp số thuế còn thiếu theo tờ khai quyết toán thuế trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày phải nộp tờ khai quyết toán thuế cho cơ quan thuế. Nếu sau 10 ngày không nộp thuế thì ngoài việc phải nộp đủ số thuế còn thiếu, cơ sở kinh doanh còn bị phạt về hành vi chậm nộp tiền thuế.

5. Cơ sở kinh doanh sau khi đã nộp tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp cho cơ quan thuế mới phát hiện ra sai sót và cần điều chỉnh số liệu thì xử lý như sau:

5.1. Nếu trong thời hạn nộp tờ khai quyết toán thuế, cơ sở kinh doanh được nộp tờ khai quyết toán thuế điều chỉnh để thay thế tờ khai quyết toán thuế đã gửi cơ quan thuế.

5.2. Nếu quá thời hạn nộp tờ khai quyết toán thuế nhưng vẫn trong thời hạn 10 ngày nộp số thuế còn thiếu theo tờ khai quyết toán thuế thì cơ sở kinh doanh nộp tờ khai quyết toán thuế điều chỉnh thay thế tờ khai quyết toán thuế đã nộp cho cơ quan thuế và nộp thuế theo tờ khai quyết toán thuế điều chỉnh, đồng thời nộp phạt về hành vi chậm nộp tờ khai quyết toán thuế.

5.3. Trường hợp nộp tờ khai quyết toán thuế điều chỉnh đã quá thời hạn 10 ngày nộp số thuế còn thiếu theo tờ khai quyết toán thuế đã gửi thì ngoài việc phải nộp số thuế còn thiếu theo tờ khai quyết toán thuế điều chỉnh còn phải nộp phạt về hành vi chậm nộp tờ khai và chậm nộp thuế.

6. Việc kiểm tra quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp tại cơ sở kinh doanh do thủ trưởng cơ quan thuế quản lý trực tiếp hoặc thủ trưởng cơ quan thuế cấp trên quyết định.

Cơ quan thuế có quyền xác định lại giá mua, giá bán theo giá thị trường trong nước và ngoài nước, chi phí, thu nhập chịu thuế và các yếu tố khác đảm bảo thu đúng, thu đủ thuế thu nhập doanh nghiệp, nếu phát hiện giá mua, giá bán, chi phí kinh doanh, thu nhập chịu thuế và các yếu tố khác của cơ sở kinh doanh không đúng với giá cả thị trường và các chi phí thực tế phát sinh.

Việc xác định giá mua, giá bán hàng hoá, dịch vụ theo giá thị trường trong nước và ngoài nước, chi phí, thu nhập chịu thuế để đảm bảo thu đúng, thu đủ thuế thu nhập doanh nghiệp được thực hiện theo văn bản hướng dẫn riêng của Bộ Tài chính.

Cơ sở kinh doanh có trách nhiệm thực hiện theo biên bản kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

7. Đối với cơ sở kinh doanh không nộp tờ khai quyết toán thuế thì phải nộp thuế theo số thuế ấn định của cơ quan thuế.

Đ. NHIỆM VỤ, QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN THUẾ

Cơ quan thuế có nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm như sau:

1. Hướng dẫn các cơ sở kinh doanh thực hiện chế độ đăng ký, kê khai, nộp thuế theo đúng quy định.

2. Thông báo cho cơ sở kinh doanh trong các trường hợp:

2.1. Chưa gửi tờ khai thuế, tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp đúng thời hạn quy định.

2.2. Chưa nộp thuế đúng thời hạn hoặc nộp thiếu tiền thuế.

Trong thông báo phải ghi rõ số tiền thuế cơ sở kinh doanh chưa nộp và số tiền phạt chậm nộp.

2.3. Chưa thực hiện đầy đủ chế độ kế toán, hoá đơn, chứng từ, thực hiện nộp thuế theo thông báo. Thông báo nộp thuế phải gửi tới cơ sở kinh doanh trước ngày phải nộp thuế tối thiểu là 3 ngày làm việc. Nếu quá thời hạn ghi trên thông báo mà cơ sở kinh doanh chưa nộp thì cơ quan thuế tiếp tục ra thông báo lần thứ hai. Trong thông báo lần thứ hai cơ quan thuế phải ghi rõ số tiền thuế cơ sở kinh doanh chưa nộp và số tiền phạt chậm nộp.

3. Kiểm tra, thanh tra việc kê khai, nộp thuế, quyết toán thuế của cơ sở kinh doanh bảo đảm thực hiện đúng pháp luật.

Cơ quan thuế phải xem xét, phân loại tờ khai quyết toán thuế để tổ chức thanh tra, kiểm tra.

Tổng cục Thuế ban hành các tiêu thức phân loại tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp để tiến hành thanh tra, kiểm tra và ban hành quy trình thanh tra, kiểm tra đối với cơ sở kinh doanh.

4. Xử lý vi phạm hành chính về thuế và giải quyết khiếu nại về thuế.

5. Yêu cầu cơ sở kinh doanh cung cấp sổ kế toán, hoá đơn, chứng từ và hồ sơ tài liệu khác có liên quan đến việc tính thuế, nộp thuế; yêu cầu các tổ chức tín dụng, ngân hàng và tổ chức, cá nhân có liên quan khác cung cấp tài liệu có liên quan đến việc tính, nộp thuế của cơ sở kinh doanh.

6. Lưu giữ và sử dụng số liệu, tài liệu mà cơ sở kinh doanh và đối tượng khác cung cấp theo chế độ quy định.

7. Ấn định thu nhập chịu thuế để tính thuế thu nhập doanh nghiệp đối với cơ sở kinh doanh trong các trường hợp sau:

7.1. Không thực hiện hoặc thực hiện không đúng chế độ kế toán, hoá đơn, chứng từ.

7.2. Không kê khai hoặc kê khai không đúng căn cứ để tính thuế hoặc không chứng minh được các căn cứ đã ghi trong tờ khai thuế theo yêu cầu của cơ quan thuế.

7.3. Từ chối việc xuất trình sổ kế toán, hoá đơn, chứng từ và các tài liệu cần thiết liên quan tới việc tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

7.4. Kinh doanh không có đăng ký kinh doanh.

G. XỬ LÝ VI PHẠM

I. XỬ LÝ VI PHẠM VỀ THUẾ

Cơ sở kinh doanh vi phạm quy định về Luật thuế thu nhập doanh nghiệp bị xử lý như sau:

1. Không thực hiện đúng những quy định về chế độ kế toán, hoá đơn, chứng từ, kê khai, nộp thuế, quyết toán thuế thì tuỳ theo tính chất, mức độ nhẹ hoặc nặng mà bị cảnh cáo hoặc phạt tiền.

2. Nộp chậm tiền thuế hoặc tiền phạt ghi trong thông báo thuế, lệnh thu thuế hoặc quyết định xử phạt, thì ngoài việc phải nộp đủ số thuế hoặc tiền phạt theo Luật định, mỗi ngày nộp chậm còn phải nộp phạt bằng 0,1% (một phần nghìn) số tiền chậm nộp.

3. Khai man thuế, trốn thuế thì ngoài việc phải nộp đủ số thuế đã khai man, trốn thuế, tuỳ theo tính chất, mức độ vi phạm còn bị phạt tiền từ 1 đến 5 lần số tiền

thuế gian lận; trốn thuế với số lượng lớn hoặc đã bị xử phạt vi phạm hành chính về thuế mà còn vi phạm hoặc có hành vi vi phạm nghiêm trọng khác thì bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

4. Không nộp thuế, nộp phạt theo thông báo hoặc quyết định xử lý về thuế thì bị xử lý như sau:

4.1. Trích tiền gửi của cơ sở kinh doanh tại Ngân hàng, Kho bạc, tổ chức tín dụng để nộp thuế, nộp phạt.

Ngân hàng, Kho bạc, tổ chức tín dụng có trách nhiệm trích tiền từ tài khoản tiền gửi của cơ sở kinh doanh để nộp thuế, nộp phạt vào ngân sách Nhà nước theo quyết định xử lý về thuế của cơ quan thuế hoặc cơ quan có thẩm quyền trước khi thu nợ.

4.2. Tạm giữ hàng hoá, tang vật để bảo đảm thu đủ tiền thuế, tiền phạt.

4.3. Kê biên tài sản theo quy định của pháp luật để bảo đảm thu đủ tiền thuế, tiền phạt còn thiếu.

Thủ tục, trình tự xử lý theo điểm 4 này theo quy định của pháp luật hiện hành.

II. THẨM QUYỀN XỬ LÝ VI PHẠM VỀ THUẾ

Cơ quan thuế các cấp khi phát hiện các cơ sở kinh doanh vi phạm quy định về thuế thu nhập doanh nghiệp phải kiểm tra xác định rõ hành vi vi phạm, lập hồ sơ theo quy định. Căn cứ vào mức độ vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế, cơ quan thuế có thẩm quyền ra quyết định xử phạt hoặc kiến nghị lên cơ quan thuế cấp trên và cơ quan pháp luật xử lý theo thẩm quyền. Thẩm quyền xử lý vi phạm về thuế được hướng dẫn như sau:

1. Thủ trưởng cơ quan thuế trực tiếp quản lý thu thuế có thẩm quyền xử lý vi phạm về thuế:

1.1. Xử lý đối với các vi phạm của cơ sở kinh doanh quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 23 của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và hướng dẫn tại điểm 1, điểm 2 Mục I Phần G của Thông tư này.

1.2. Phạt tiền từ một đến năm lần số thuế gian lận theo quy định tại khoản 3 Điều 23 của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và hướng dẫn tại điểm 3, Mục I Phần G của Thông tư này.

2. Cục trưởng cục thuế, Chi cục trưởng chi cục thuế trực tiếp quản lý thu thuế có thẩm quyền xử lý vi phạm về thuế:

2.1. Áp dụng các biện pháp xử lý quy định tại khoản 4 Điều 23 của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và hướng dẫn tại điểm 4, Mục I, Phần G Thông tư này.

2.2. Chuyển hồ sơ sang cơ quan có thẩm quyền để xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều 23 của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và hướng dẫn tại điểm 3, Mục I Phần G của Thông tư này.

H. KHIẾU NẠI VÀ THỜI HIỆU

1. Quyền và trách nhiệm của cơ sở kinh doanh trong việc khiếu nại về thuế:

Theo quy định Điều 26 của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, cơ sở kinh doanh có quyền khiếu nại về việc cán bộ thuế, cơ quan thuế thi hành không đúng Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Đơn khiếu nại phải gửi cho cơ quan thuế nơi phát hành thông báo thuế, lệnh thu hoặc quyết định xử lý, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được lệnh thu hoặc quyết định xử lý. Trong khi chờ giải quyết, cơ sở kinh doanh vẫn phải nộp đủ và đúng thời hạn số tiền thuế, tiền phạt đã thông báo.

Nếu cơ sở kinh doanh không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của cơ quan thuế hoặc quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày gửi đơn mà chưa nhận được ý kiến giải quyết thì đối tượng nộp thuế có quyền khiếu nại lên cơ quan thuế cấp trên hoặc khởi kiện ra toà án theo đúng quy định của pháp luật.

Cơ sở kinh doanh phải thực hiện đúng các thủ tục, trình tự khiếu nại hay khởi kiện theo các quy định pháp luật hiện hành.

2. Trách nhiệm và quyền hạn của cơ quan thuế trong việc giải quyết khiếu nại về thuế:

Theo quy định tại Điều 27 của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, cơ quan thuế các cấp khi nhận được đơn khiếu nại về thuế của đối tượng nộp thuế phải xem xét giải quyết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đơn. Đối với vụ việc phức tạp, phải điều tra xác minh mất nhiều thời gian, thì cần thông báo cho người khiếu nại biết, nhưng thời gian giải quyết chậm nhất cũng không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đơn; nếu vụ việc không thuộc thẩm quyền giải quyết của mình thì phải chuyển hồ sơ hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền giải quyết và thông báo cho người khiếu nại biết trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được khiếu nại.

Cơ quan thuế kiểm tra phát hiện và kết luận có sự khai man, trốn thuế hoặc nhầm lẫn về thuế, xử lý phạt vi phạm về thuế thì cơ quan thuế có trách nhiệm truy thu hoặc hoàn trả số tiền thuế, tiền phạt tính không đúng trong thời hạn năm năm về trước, kể từ ngày kiểm tra phát hiện có sự khai man, trốn thuế hoặc nhầm lẫn về thuế. Trường hợp cơ sở kinh doanh không đăng ký kê khai, nộp thuế thì thời hạn truy thu tiền thuế, tiền phạt được tính kể từ khi cơ sở kinh doanh bắt đầu hoạt động.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo và áp dụng cho kỳ tính thuế từ năm 2004.

2. Bãi bỏ các văn bản hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp:

- Thông tư số 13/2001/TT-BTC ngày 08/03/2001 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện quy định về thuế đối với các hình thức đầu tư theo Luật đầu tư nước ngoài.

Thông tư số 18/2002/TT-BTC ngày 20/02/2002 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 26/2001/NĐ-CP ngày 04/06/2001 của Chính phủ và Nghị định số 30/1998/NĐ-CP ngày 13/08/1998 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp đều hết hiệu lực thi hành, kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

- Bãi bỏ nội dung hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp của các Thông tư do Bộ Tài chính và các ngành ban hành trái với hướng dẫn của Thông tư này.

- Bãi bỏ các nội dung hướng dẫn về thuế chuyển quyền sử dụng đất áp dụng đối với tổ chức kinh doanh tại các văn bản do Bộ Tài chính và các ngành ban hành trái với hướng dẫn của Thông tư này.

3. Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và bên nước ngoài tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh đã được cấp Giấy phép đầu tư; các cơ sở kinh doanh trong nước đã được cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư tiếp tục được hưởng các ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp ghi trong Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư. Trường hợp mức ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp ghi trong Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư thấp hơn mức ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp hướng dẫn tại Thông tư này thì cơ sở kinh doanh được hưởng các mức ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Thông tư này cho khoảng thời gian ưu đãi còn lại (thời gian ưu đãi về thuế theo Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư trừ (-) thời gian ưu đãi về thuế đã được hưởng đến ngày 01/01/2004).

Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và bên nước ngoài tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh hết thời hạn được ưu đãi về thuế suất theo Giấy phép đầu tư thì chuyển sang áp dụng thuế suất 25%; trường hợp đang nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 25% thì tiếp tục được áp dụng thuế suất 25% đến hết thời hạn của Giấy phép đầu tư. Các cơ sở kinh doanh trong nước hết thời hạn ưu đãi về thuế suất chuyển sang áp dụng thuế suất 28%; các cơ sở kinh doanh trong nước đang áp dụng thuế suất 32% chuyển sang áp dụng thuế suất 28%, kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

4. Việc giải quyết những tồn tại về thuế, quyết toán thuế, miễn thuế, giảm thuế và xử phạt vi phạm hành chính về thuế thu nhập doanh nghiệp trước ngày 01/01/2004 được thực hiện theo các quy định tương ứng hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp ban hành trước ngày 01/01/2004.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG

Trương Chí Trung

Mẫu số 02A/TNDN

Cục Thuế:
Chi cục Thuế:

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

TỜ KHAI THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

(Kỳ tính thuế.....)

Mã số thuế.....

Tên cơ sở kinh doanh:.....

Địa chỉ.....

Quận/huyện: .....Tỉnh, thành phố: .....

Điện thoại: .....,.Fax: ..... E-mail:.....

Ngành nghề kinh doanh chính : .....

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số (MS)	Thực hiện năm trước		Dự kiến năm nay
		Thực hiện 9 tháng	Ước cả năm	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1. Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ	01			
Trong đó: Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	02			
2. Các khoản giảm trừ	03			
3. Chi phí sản xuất, kinh doanh hàng hoá dịch vụ.	04			
Trong đó: Chi phí chuyển quyền sử dụng đất	05			
4. Chi phí tài chính	06			
5. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (MS 01 - MS 03 - MS 04 - MS 06)	07			
Trong đó: Lợi nhuận từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	08			
6. Thu nhập khác	09			
7. Chi phí khác	10			
8. Lợi nhuận khác (MS 09 - MS 10)	11			
9. Lỗ năm trước chuyển sang	12			
10. Tổng thu nhập chịu thuế (MS 07 + MS 11 - MS 12)	13			

Chỉ tiêu	Mã số (MS)	Thực hiện năm trước		Dự kiến năm nay
		Thực hiện 9 tháng	Ước cả năm	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
11. Thuế suất	14			
12. Thuế phải nộp, chưa bao gồm thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất [(MS 13 - MS 08) nhân (x) MS 14]	15			
13. Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	16			
14. Thuế được miễn, giảm (nếu có)	17			
15 Tổng số thuế tạm nộp cả năm (MS 15 + MS 16 - MS 17)	18			
16. Số thuế tạm nộp từng quý (MS 18 chia (:) 4)	19			

Thuyết minh của cơ sở kinh doanh về các chỉ tiêu nêu trên, trong đó ghi rõ nguyên nhân tăng, giảm so với năm trước:

.....

Ngày... tháng... năm 200....

Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Giám đốc**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*	*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*

Nơi gửi tờ khai:

- Cơ quan thuế:
- Địa chỉ:

Cơ quan thuế nhận tờ khai:

- Ngày nhận:
- Người nhận (ký và ghi rõ họ tên)

---

* Mã số 16 được xác định căn cứ vào chỉ tiêu lợi nhuận từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất (Mã số 08) và thuế suất thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được hướng dẫn tại Mục V, Phần C, Thông tư này.

Mẫu số 02B/TNDN

Cục Thuế:
Chi cục Thuế:

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

TỜ KHAI ĐIỀU CHỈNH THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

(Kỳ tính thuế:....)

Mã số thuế.....

Tên cơ sở kinh doanh.....

Địa chỉ:.....

Quận/ huyện:..... Tỉnh, thành phố:.....

Điện thoại: ..... Fax:..... E-mail:.....

Ngành nghề kinh doanh chính: .....

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số (MS)	Thực hiện năm trước	Thực hiện quý I	Thực hiện 6 tháng đầu năm	Ước thực hiện cả năm
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1. Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ	01				
Trong đó: Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	02				
2. Các khoản giảm trừ	03				
3. Chi phí sản xuất, kinh doanh hàng hoá dịch vụ.	04				
Trong đó: Chi phí chuyển quyền sử dụng đất	05				
4. Chi phí tài chính	06				
5. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (MS 01 - MS 03 - MS 04 - MS 06)	07				
Trong đó: Lợi nhuận từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	08				
6. Thu nhập khác	09				
7. Chi phí khác	10				
8. Lợi nhuận khác (MS 09 - MS 10)	11				
9. Lỗ năm trước chuyển sang	12				
10. Tổng thu nhập chịu thuế (MS 07 + MS 11 - MS 12)	13				

Chỉ tiêu	Mã số (MS)	Thực hiện năm trước	Thực hiện quý I	Thực hiện 6 tháng đầu năm	Ước thực hiện cả năm
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
11. Thuế suất	14				
12. Thuế phải nộp, chưa bao gồm thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất [(MS 13 - MS 08) nhân (x) MS 14]	15				
13. Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	16				
14. Thuế được miễn, giảm (nếu có)	17				
15. Tổng số thuế tạm nộp cả năm (MS 15 + MS 16 - MS 17)	18				
16. Số thuế tạm nộp từng quý (MS 18 chia (:) 4)	19				

Thuyết minh của cơ sở kinh doanh về các chỉ tiêu nêu trên, trong đó ghi rõ nguyên nhân tăng, giảm so với năm trước:

.....

Ngày... tháng... năm 200...

Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Giám đốc**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*	*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*

Nơi gửi tờ khai:

- Cơ quan thuế:
- Địa chỉ:

Cơ quan thuế nhận tờ khai:

- Ngày nhận:
- Người nhận (ký và ghi rõ họ tên)

---

* Mã số 16 được xác định căn cứ vào chỉ tiêu lợi nhuận từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất (Mã số 08) và thuế suất thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được hướng dẫn tại Mục V, Phần C, Thông tư này.

Mẫu số 02C/TNDN

Cục Thuế:
Chi cục Thuế:

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

TỜ KHAI THUẾ THU NHẬP TỪ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN QUYỀN THUÊ ĐẤT

(Dùng cho tổ chức kinh doanh không phát sinh thường xuyên thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất)

A. PHẦN TỔ CHỨC KINH DOANH TỰ KÊ KHAI

1. Bên chuyển quyền:

1.1. Mã số thuế: .....

1.2. Tên tổ chức kinh doanh: .....

1.3. Địa chỉ trụ sở: .....

1.4. Ngành nghề kinh doanh chính: .....

2. Bên nhận quyền:

2.1. Cơ sở kinh doanh:

a. Mã số thuế: .....

b. Tên cơ sở kinh doanh: .....

c. Địa chỉ trụ sở: .....

d. Ngành nghề kinh doanh chính: .....

2.2. Tổ chức, cá nhân không kinh doanh:

a. Tên: .....

b. Địa chỉ: .....

c. Quyết định thành lập (đối với tổ chức) hoặc số chứng minh nhân dân (đối với cá nhân): .....

3. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, quyền thuê đất: Số:..... ngày..... tháng .... năm..... có công chứng hoặc chứng thực tại UBND phường (xã) xác nhận ngày ..... tháng .... năm.....

4. Đất được chuyển quyền:

4.1. Diện tích:.....m^2

4.2. Vị trí: .....

4.3. Trường hợp chuyển quyền:

- Thuộc diện chịu thuế: .....

- Không thuộc diện chịu thuế:.....

4.4. Giá thực tế chuyển quyền (đ/m^2): .....

5. Xác định thu nhập chịu thuế và thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, quyền thuê đất:

5.1. Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, quyền thuê đất [điểm 4.1 nhân (x) điểm 4.4]: .....

5.2. Chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất: .....

a. Chi phí để có quyền sử dụng đất, quyền thuê đất

Trong đó:

- Giá vốn của đất chuyển quyền: .....

- Chi phí đền bù thiệt hại về đất :.....

b. Chi phí cải tạo, san lấp mặt bằng: .....

c. Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng:.....

d. Chi phí khác: .....

5.3. Thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất [điểm 5.1 trừ (-) điểm 5.2]: .....

5.4. Số thuế phải nộp theo thuế suất 28% [điểm 5.3 nhân (x) 28%]:.....

5.5. Phần thu nhập còn lại sau khi nộp thuế theo thuế suất 28%: .....

5.6. Tỷ lệ thu nhập còn lại trên tổng chi phí [điểm 5.5 chia (:) điểm 5.2]: .....

5.7. Số thuế phải nộp theo biểu thuế luỹ tiến từng phần:

.....

6. Tổng số thuế phải nộp [điểm 5.4 cộng (+) điểm 5.7]: .....

Chúng tôi cam đoan việc kê khai trên đây là đúng sự thật, hợp pháp và thực hiện nộp thuế đầy đủ đúng thời hạn quy định.

Ngày..... tháng..... năm .....

Giám đốc của tổ chức chuyển quyền

(Ký tên, đóng dấu)

Nơi gửi tờ khai:
- Cơ quan thuế:
- Địa chỉ:

Cơ quan thuế nhận tờ khai
- Ngày nhận:
- Người nhận (ký và ghi rõ họ tên)

B. PHẦN KIỂM TRA XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Diện tích đất thực tế chuyển quyền sử dụng: .....m^2

2. Vị trí đất chuyển quyền:.....

3. Giá thực tế chuyển quyền (đ/m^2):.....

4. Doanh thu từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất [điểm 1 nhân (x) điểm 3]:.....

5. Chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất:

5.1. Chi phí để có quyền sử dụng đất, quyền thuê đất

Trong đó:

- Giá vốn của đất chuyển quyền: .....
- Chi phí đền bù thiệt hại về đất:.....
- Chi phí hỗ trợ:.....

5.2. Chi phí cải tạo, san lấp mặt bằng: .....

5.3. Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng: .....

5.4. Chi phí khác: .....

6. Thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất [điểm 4 trừ (-) điểm 5]: .....

7. Số thuế phải nộp theo thuế suất 28%: .....

8. Phần thu nhập còn lại sau khi nộp thuế theo thuế suất 28%: .....

9. Tỷ lệ thu nhập còn lại trên tổng chi phí [điểm 8 chia (:) điểm 5]: .....

10. Số thuế phải nộp theo biểu thuế luỹ tiến từng phần:.....

11. Tổng số thuế phải nộp [điểm 7 cộng (+) điểm 10]:.....

Ngày..... tháng..... năm .....

Cán bộ kiểm tra tính thuế
(Ký, ghi rõ họ tên)

Thủ trưởng cơ quan thuế
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 02D/TNDN

Cục Thuế:
Chi cục Thuế:

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

THÔNG BÁO NỘP THUẾ

(Dùng cho tổ chức kinh doanh không phát sinh thường xuyên thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất)

Mã số thuế: .....

Tên tổ chức kinh doanh: .....

Địa chỉ: .....

Quận/ huyện: .....Tỉnh, thành phố: .....

Điện thoại: .....Fax: .....E-mail: .....

Ngành nghề kinh doanh chính: .....

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Số TT	Chỉ tiêu	Mã số	Số tiền
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Số thuế phải nộp theo thuế suất 28%	01	
2	Số thuế phải nộp theo biểu thuế luỹ tiến từng phần	02	
3	Tổng số thuế phải nộp kỳ này [Mã số 01 cộng (+) Mã số 02]	03	
4	Số tiền phạt chậm nộp	04	
5	Tổng số tiền thuế, tiền phạt phải nộp	05	

Yêu cầu cơ sở nộp số tiền theo thông báo này vào Kho bạc Nhà nước..... tài khoản số .....

Hạn nộp trước ngày..... tháng..... năm.....

....., ngày..... tháng....năm....
Thủ trưởng cơ quan thuế
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

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

Mẫu số 02Đ/TNDN

TỜ KHAI QUYẾT TOÁN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Ngày nhận tờ khai
...../...../.....

[01] Kỳ tính thuế:.....

[02] Mã số thuế:

[03] Tên cơ sở kinh doanh:

[04] Địa chỉ trụ sở:

[05] Quận/Huyện: **[06] Tỉnh/Thành phố:**

[07] Điện thoại **[08] Fax:** **[09] E-mail:**

[10] Ngành nghề kinh doanh chính:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Số tiền
(1)	(2)	(3)	(4)
A	**Kết quả kinh doanh ghi nhận theo báo cáo tài chính**		
1	Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ	A1	
	Trong đó: - Doanh thu bán hàng hoá không thuộc diện nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	A2	
	- Doanh thu bán hàng hoá, dịch vụ xuất khẩu	A3	
	- Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	A4	
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	A5	
a	Chiết khấu thương mại	A6	
b	Giảm giá hàng bán	A7	
c	Giá trị hàng bán bị trả lại	A8	
d	Thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế xuất khẩu, thuế giá trị gia tăng theo phương pháp trực tiếp phải nộp	A9	
3	Doanh thu hoạt động tài chính	**A10**	
	Trong đó: - Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn, lãi bán hàng trả chậm	A11	
	- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ tính thuế	A12	
	- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có nguồn gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm tài chính	A13	

(1)	(2)	(3)	(4)
4	Chi phí sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ	**A14**	
a	Giá vốn hàng bán	A15	
	Trong đó: - Chi phí nguyên liệu, vật liệu, nhiên liệu và hàng hoá mua của tổ chức, cá nhân không kinh doanh được lập bảng kê theo quy định	A16	
	- Giá vốn của đất chuyển quyền	A17	
b	Chi phí bán hàng	**A18**	
	Trong đó: - Chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, hoa hồng môi giới	A19	
	- Chi phí cho chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	A20	
c	Chi phí quản lý doanh nghiệp	**A21**	
	Trong đó: - Chi phí tiếp tân, khánh tiết, hội họp, giao dịch đối ngoại	A22	
	- Chi cho lao động nữ	A23	
	- Chi phí quản lý kinh doanh do công ty ở nước ngoài phân bổ	A24	
	- Chi phí cho chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	A25	
5	Chi phí tài chính	**A26**	
	Trong đó: - Chi phí lãi tiền vay dùng cho sản xuất, kinh doanh	A27	
	- Chi phí cho chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	A28	
	- Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có nguồn gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm tài chính	A29	
6	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**A30**	
	Trong đó: Lợi nhuận từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	A31	
7	Thu nhập khác	**A32**	
	Trong đó:		
a	Thu từ nhượng bán, thanh lý tài sản	A33	

(1)	(2)	(3)	(4)
b	Thu nhập từ các khoản nợ phải trả không xác định được chủ nợ	A34	
c	Thu các khoản phải thu khó đòi đã xử lý xoá sổ nay đòi được	A35	
d	Các khoản thuế được hạch toán vào chi phí hợp lý đã nộp vào ngân sách nhà nước nay được ngân sách nhà nước hoàn lại	A36	
đ	Thu nhập từ kinh doanh của những năm trước bị bỏ sót mới phát hiện ra	A37	
e	Thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ở nước ngoài	A38	
g	Kết dư cuối năm các khoản trích trước chi không hết	A39	
8	Chi phí khác	**A40**	
	Trong đó: Chi phí chuyển nhượng, thanh lý tài sản	A41	
9	Lợi nhuận khác	**A42**	
10	**Tổng lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp**	**A43**	
	Trong đó: Lợi nhuận từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	A44	
B	**Xác định thu nhập chịu thuế theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp**		
1	**Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp**	**B1**	
a	Chênh lệnh điều chỉnh tăng doanh thu	B2	
b	Thu nhập liên quan đến tiêu thụ hàng hoá, dịch vụ không tính trong doanh thu	B3	
c	Chi phí khấu hao TSCĐ vượt mức khấu hao theo quy định hoặc không được trích khấu hao theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp	B4	
d	Chi phí nguyên liệu vượt mức tiêu hao hợp lý	B5	
đ	Chi phí lãi tiền vay vượt mức khống chế theo quy định	B6	
e	Chi quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại... vượt mức khống chế theo quy định	B7	
g	Các khoản trích trước vào chi phí nhưng thực tế không chi hết	B8	

(1)	(2)	(3)	(4)
h	Chi phí không có hoá đơn, chứng từ theo chế độ quy định	B9	
	Trong đó: Chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	B10	
i	Các khoản phạt vi phạm chế độ quản lý nhà nước	B11	
k	Chi phí không liên quan đến doanh thu, thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	B12	
l	Chi tiền lương, tiền công của chủ doanh nghiệp tư nhân, thành viên hợp danh, chủ hộ cá thể, cá nhân kinh doanh và tiền thù lao trả cho sáng lập viên, thành viên hội đồng quản trị của công ty cổ phần, công ty TNHH	B13	
m	*Tiền lương, tiền công do cơ sở kinh doanh không thực hiện đúng chế độ hợp đồng lao động*	B14	
n	Chi phí tiền ăn giữa ca vượt mức quy định	B15	
0	Các khoản chi do nguồn kinh phí khác tài trợ	B16	
p	Chi trang phục vượt mức quy định	B17	
q	Chi cho lao động nữ vượt mức quy định	B18	
r	Chi quản lý kinh doanh do công ty ở nước ngoài phân bổ vượt mức quy định	B19	
s	Số chưa hoàn nhập các khoản dự phòng theo chế độ quy định	B20	
t	*Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có nguồn gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm tài chính*	B21	
v	Các khoản điều chỉnh làm tăng lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp khác	B22	
2	**Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp**	**B23**	
a	Các khoản nợ phải trả đã xoá sổ tính vào thu nhập chịu thuế, nay phải trả do đã xác định được chủ nợ	B24	
b	Chi phí của phần doanh thu điều chỉnh tăng	B25	
c	Thu nhập của các hoạt động không thuộc diện nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	B26	
d	*Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có nguồn gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm tài chính.*	B27	

(1)	(2)	(3)	(4)
đ	Các khoản điều chỉnh làm giảm lợi nhuận trước thuế khác	B28	
3	**Lỗ từ các năm trước chuyển sang**	**B29**	
	Trong đó: Lỗ từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	B30	
4	**Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp**	**B31**	
	Trong đó: Thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	B32	
C	**Tỷ lệ thu nhập chịu thuế trên doanh thu để tính thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp**	**C1**	
D	**Xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ tính thuế**		
1	Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong kỳ tính thuế	D1	
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp các quý trong kỳ tính thuế	D2	
	Trong đó: thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	D3	
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm trong kỳ tính thuế	D4	
4	Số thuế đã nộp tại nước ngoài được trừ trong kỳ tính thuế	D5	
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp trong kỳ tính thuế	D6	
6	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp thừa trong kỳ tính thuế	D7	
Đ	**Ngoài các Phụ lục số 01 đến Phụ lục số 14 ban hành kèm theo tờ khai này, chúng tôi gửi kèm theo các tài liệu sau:**		
1	☐ Hệ thống báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật kế toán		
2	☐ Giấy nộp tiền hoặc Biên lai nộp thuế TNDN của các quý trong kỳ tính thuế		
3	☐ Biên lai hoặc chứng từ chứng minh đã nộp thuế thu nhập tại nước ngoài		

(1)	(2)	(3)	(4)
4	☐ Bảng kê hàng hoá, dịch vụ mua vào hàng tháng theo mẫu số 04/GTGT ban hành kèm theo Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 12/12/2003		
5	☐ Bản đăng ký thời gian miễn thuế, giảm thuế theo hướng dẫn tại Điểm 3.4, Mục II, Phần E Thông tư này		
6	☐ Văn bản phân bổ chi phí quản lý kinh doanh của công ty ở nước ngoài cho cơ sở thường trú tại VN		
7	☐ Văn bản thoả thuận của Bộ Tài chính về khoản chi phí trích trước tính vào chi phí hợp lý		
8	☐ Văn bản của Chính phủ cho tính vào chi phí hợp lý các khoản chi từ thiện, tài trợ cho các đoàn thể, tổ chức xã hội và ủng hộ các địa phương		
9	☐ Danh mục các công trình, máy móc, thiết bị đầu tư trong kỳ tính thuế		
10	☐ Danh sách (tên, mã số thuế, địa chỉ) các đơn vị, chi nhánh trực thuộc cơ sở kinh doanh hạch toán phụ thuộc báo sổ		
11	☐ Các văn bản khác liên quan đến việc xác định doanh thu, chi phí và thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế		

Chúng tôi xin cam đoan là các số liệu điền vào tờ khai thuế này là chính xác, đầy đủ và rõ ràng và xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về số liệu đã kê khai.

..... ngày.....tháng....năm 200...

Đại diện theo pháp luật của cơ sở kinh doanh

(Ký tên, đóng dấu, ghi rõ họ tên và chức vụ)

(Ghi chú: Đề nghị cơ sở kinh doanh đọc kỹ bản hướng dẫn lập tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp để xác định đủ và chính xác các số liệu ghi vào tờ khai này)

PHỤ LỤC

Ban hành kèm theo Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp

Phụ lục số 1

Chuyển lỗ theo quy định tại Điều 46 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP

Tên cơ sở kinh doanh:.....

Mã số thuế:.....

Kỳ tính thuế: .....

I. KẾ HOẠCH CHUYỂN LỖ PHÁT SINH CÁC KỲ TÍNH THUẾ TRƯỚC

Kỳ tính thuế phát sinh lỗ	Số lỗ phát sinh	Số lỗ chuyển sang Kỳ tính thuế 200...	Số lỗ chuyển sang Kỳ tính thuế 200...	Số lỗ chuyển sang Kỳ tính thuế 200...	Số lỗ chuyển sang Kỳ tính thuế 200...	Số lỗ chuyển sang Kỳ tính thuế 200...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
200...						
200...						
200...						
200...						
200...						

II. XÁC ĐỊNH SỐ LỖ ĐƯỢC CHUYỂN TRONG KỲ TÍNH THUẾ

Kỳ tính thuế phát sinh lỗ	Số lỗ phát sinh	Số lỗ đã chuyển trong các Kỳ tính thuế trước	Số lỗ chuyển trong Kỳ tính thuế này	Số lỗ còn được chuyển sang các Kỳ tính thuế sau
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
200...				
200...				
200...				
200...				
200...				
Tổng cộng*:				

Chú ý:

- Cơ sở kinh doanh có phát sinh số lỗ từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất phải lập bảng kế hoạch chuyển lỗ và chỉ được chuyển vào thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất của các kỳ tính thuế sau.

- *Dòng tổng cộng của cột (4) tại Mục II, Phụ lục này là số liệu để ghi vào chỉ tiêu mã số B29 hoặc mã số B30 (nếu là bảng xác định số lỗ được chuyển trong kỳ tính thuế của hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất) của Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp.

Phụ lục số 2

Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong kỳ tính thuế

Tên cơ sở kinh doanh:.....

Mã số thuế:.....

Kỳ tính thuế: .....

Số TT	Loại thu nhập	Thu nhập chịu thuế	Thuế suất (%)	Thuế phải nộp
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh và các khoản thu nhập khác phát sinh tại Việt Nam, trừ thu nhập nêu tại điểm 2 dưới đây		28%	
			25%	
			20%	
			15%	
			10%	
2	Thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	Tổng thu nhập chịu thuế:	28%	
		- Thu nhập còn lại trên chi phí đến 15%:	0%	
		- Thu nhập còn lại trên chi phí trên 15% đến 30%:	10%	
		- Thu nhập còn lại trên 30% đến 45%:	15%	
		- Thu nhập còn lại trên 45% đến 60%:	20%	
		Thu nhập còn lại trên 60%	25%	
3	Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh ở nước ngoài		28%	
			25%	
			20%	
			15%	
			10%	
			Tổng cộng*:	

Chú ý:

- Những cột chỉ tiêu nào không có số liệu thì bỏ trống không ghi.

- * Dòng tổng cộng cột (5) tại Phụ lục này được ghi vào chỉ tiêu "Thuế thu nhập phát sinh trong kỳ tính thuế" (Mã số D1) tại Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp.

HƯỚNG DẪN LẬP TỜ KHAI QUYẾT TOÁN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

I. Nguyên tắc cần tuân thủ khi lập Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp:

1. Cơ sở kinh doanh phải kê khai đầy đủ mã số thuế và các thông tin đã đăng ký thuế với cơ quan thuế vào các mục có mã số từ mã số 01 đến mã số 10 của Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Đối với các chỉ tiêu có mã số từ A1 đến D7 thì số liệu ghi vào các dòng chỉ tiêu tương ứng tại cột (4) của Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp phải chính xác, rõ ràng, không được tẩy xoá, không ghi số âm và *được làm tròn số đến hàng đơn vị*. Nếu số liệu để ghi vào chỉ tiêu là số âm thì khi ghi số liệu ghi vào cột số (4) để trong ngoặc đơn (...). Đối với các chỉ tiêu không có số liệu phát sinh trong kỳ tính thuế thì các dòng tương ứng tại cột (4) bỏ trống không ghi.

3. Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp gửi đến cơ quan thuế chỉ được xác định là hợp lệ khi các chỉ tiêu được ghi đúng và đầy đủ các yêu cầu tại điểm 1, điểm 2 nêu trên và có đầy đủ chữ ký có đóng dấu của người đại diện theo pháp luật của cơ sở kinh doanh vào cuối tờ khai.

II. Nội dung và phương pháp ghi các số liệu vào các chỉ tiêu của Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

A. Kết quả kinh doanh theo báo cáo tài chính:

1. Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ (Mã số A1):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là số luỹ kế phát sinh bên Có của tài khoản 511 "Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ" và bên Có tài khoản 512 "Doanh thu nội bộ" trong kỳ tính thuế.

- Doanh thu bán hàng hoá không thuộc diện nộp thuế thuế thu nhập doanh nghiệp (Mã số A2):

Chỉ tiêu này phản ánh tổng doanh thu phát sinh của các hoạt động sản xuất, kinh doanh không thuộc diện nộp thuế thu nhập theo quy định tại Điều 2 của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được lấy từ sổ kế toán chi tiết của tài khoản 511 "Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ" hoặc tài khoản 512: "Doanh thu nội bộ" phần chi tiết hoạt động sản xuất, kinh doanh không thuộc diện nộp thuế thu nhập trong kỳ tính thuế.

- Doanh thu bán hàng hoá, dịch vụ xuất khẩu (Mã số A3):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được lấy từ sổ kế toán chi tiết của tài khoản 511 "Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ", phần chi tiết doanh thu bán hàng xuất khẩu trong kỳ tính thuế.

- Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất (Mã số A4):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được lấy từ sổ kế toán chi tiết doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ, phần doanh thu từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất trong kỳ tính thuế.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số A5):

Mã số A5 =Mã số A6 + Mã số A7 + Mã số A8 + Mã số A9.

Chỉ tiêu này phản ánh các khoản giảm trừ vào doanh thu bán hàng trong kỳ tính thuế, bao gồm các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, doanh thu hàng bán bị trả lại và thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế xuất khẩu, thuế giá trị gia tăng tính theo phương pháp trực tiếp phải nộp tương ứng với số doanh thu trong kỳ tính thuế.

a) Chiết khấu thương mại (Mã số A6):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là luỹ kế số phát sinh Có của tài khoản 521 "Chiết khấu thương mại" đối ứng với bên Nợ tài khoản 511 trong kỳ tính thuế.

b) Giảm giá hàng bán (Mã số A7):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là luỹ kế số phát sinh bên Có của tài khoản 532 "Giảm giá hàng bán" đối ứng với bên Nợ tài khoản 511 hoặc bên Nợ tài khoản 512 trong kỳ tính thuế.

c) Hàng bán bị trả lại (Mã số A8):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là luỹ kế số phát sinh bên Có của tài khoản 531 "Hàng bán bị trả lại" đối ứng với bên Nợ tài khoản 511 hoặc bên Nợ tài khoản 512 trong kỳ tính thuế.

d) Thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế xuất khẩu, thuế giá trị gia tăng theo phương pháp trực tiếp phải nộp (Mã số A9):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là luỹ kế số phát sinh bên Có của các tiểu khoản 3332 "Thuế tiêu thụ đặc biệt", Tài khoản 3333 "thuế xuất, nhập khẩu" (chi tiết phần thuế xuất khẩu) đối ứng với bên Nợ các tài khoản 511, tài khoản 512 và số phát sinh bên Có tài khoản 3331 "Thuế giá trị gia tăng phải nộp" đối ứng bên Nợ tài khoản 511 trong kỳ tính thuế.

3. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số A10):

Chỉ tiêu này phản ánh số thu nhập thuần từ hoạt động tài chính trong kỳ tính thuế.

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này dựa vào luỹ kế phát sinh Nợ của tài khoản 515 "Doanh thu hoạt động tài chính" đối ứng với bên Có tài khoản 911 trong kỳ tính thuế.

- Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn, lãi bán hàng trả chậm (Mã số A11):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này dựa trên chứng từ kế toán liên quan và sổ kế toán chi tiết doanh thu hoạt động tài chính, phần thu lãi tiền gửi, thu lãi cho vay vốn, thu lãi bán hàng trả chậm, trả góp.

- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ tính thuế (Mã số A12):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này dựa trên chứng từ kế toán liên quan và sổ kế toán chi tiết doanh thu hoạt động tài chính, phần lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ tính thuế.

- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có nguồn gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm tài chính (Mã số A13):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này dựa trên chứng từ kế toán liên quan và sổ kế toán chi tiết doanh thu hoạt động tài chính, phần lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có nguồn gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm tài chính.

4. Chi phí sản xuất kinh doanh (Mã số A14):

Mã số A14 = Mã số A15 + Mã số A18 + Mã số A21 + Mã số A26

Chỉ tiêu này là toàn bộ các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ phát sinh trong kỳ tính thuế được xác định để tính lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh.

a) Giá vốn hàng bán (Mã số A15):

Chỉ tiêu này phản ánh giá vốn của hàng hoá, giá thành của thành phẩm tiêu thụ, chi phí trực tiếp của các dịch vụ đã tiêu thụ trong kỳ tính thuế, chi phí khác được tính vào hoặc làm giảm giá vốn hàng bán trong kỳ tính thuế.

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là luỹ kế số phát sinh bên Có của tài khoản 632 "Giá vốn hàng bán" đối ứng với bên Nợ tài khoản 911 "xác định kết quả kinh doanh" trong kỳ tính thuế.

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, nhiên liệu và một số dịch vụ mua của các tổ chức, cá nhân không kinh doanh không có hoá đơn, chứng từ theo quy định được lập bảng kê theo mẫu quy định của Bộ Tài chính (Mã số A16):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là tổng số phát sinh của các Bảng kê mua hàng hoá, dịch vụ của tổ chức, cá nhân không kinh doanh không có hoá đơn, chứng từ theo chế độ quy định mà cơ sở kinh doanh đã hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ tính thuế.

- Giá vốn của đất chuyển quyền (Mã số A17):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được lấy từ sổ kế toán theo dõi chi tiết tài khoản 632 "Giá vốn hàng bán", phần chi phí giá vốn của đất chuyển quyền.

b) Chi phí bán hàng (Mã số A18):

Chỉ tiêu này phản ánh tổng số chi phí bán hàng đã phân bổ cho hàng hoá, thành phẩm, dịch vụ đã tiêu thụ trong kỳ tính thuế.

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được dựa vào phần phát sinh bên Có tài khoản

641 "Chi phí bán hàng" và bên Có tài khoản 1422 "Chi phí trả trước" (chi tiết phần kết chuyển chi phí bán hàng) đối ứng bên Nợ tài khoản 911 "Xác định kết quả kinh doanh" trong kỳ tính thuế.

- Chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, hoa hồng môi giới (Mã số A19):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được dựa vào hoá đơn, chứng từ thực chi cho quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, hoa hồng môi giới phát sinh bên Có tiểu khoản 6417 "Chi phí dịch vụ" và bên Có tiểu khoản 6418 "Chi phí bằng tiền khác" (phần chi tiết chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, hoa hồng môi giới) đối ứng bên Nợ tài khoản 911 "Xác định kết quả kinh doanh" trong kỳ tính thuế.

- Chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất (Mã số A20):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được lấy từ sổ kế toán theo dõi chi tiết tài khoản 641 "Chi phí bán hàng", phần chi phí bán hàng được phân bổ cho hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

c) Chi phí quản lý doanh nghiệp (Mã số A21):

Chỉ tiêu này phản ánh tổng số chi phí quản lý doanh nghiệp đã phân bổ cho hàng hoá, sản phẩm, dịch vụ đã tiêu thụ trong kỳ tính thuế.

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được dựa vào luỹ kế số phát sinh bên Có tài khoản 642 "Chi phí quản lý doanh nghiệp" và bên Có tài khoản 1422 "Chi phí trả trước" (chi tiết phần kết chuyển chi phí quản lý doanh nghiệp) đối ứng bên Nợ tài khoản 911 "Xác định kết quả kinh doanh" trong kỳ tính thuế.

- Chi phí tiếp tân, khánh tiết, hội họp, giao dịch đối ngoại (Mã số A22):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được căn cứ theo hoá đơn, chứng từ thực chi cho tiếp tân, khánh tiết, hội họp, giao dịch đối ngoại được phản ánh bên Có tài khoản 6428 "Chi phí bằng tiền khác" (chi tiết chi phí tiếp tân, khánh tiết, hội họp, giao dịch đối ngoại) đối ứng bên Nợ tài khoản 911 "Xác định kết quả kinh doanh" trong kỳ tính thuế.

- Chi phí cho lao động nữ (Mã số A23):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được căn cứ theo hoá đơn, chứng từ thực chi cho lao động nữ được phản ánh bên Có tài khoản 6428 "Chi phí bằng tiền khác" (chi tiết chi cho lao động nữ) đối ứng bên Nợ tài khoản 911 "Xác định kết quả kinh doanh" trong kỳ tính thuế.

- Chi phí quản lý kinh doanh do công ty ở nước ngoài phân bổ cho cơ sở thường trú tại Việt Nam (Mã số A24):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được căn cứ vào sổ kế toán chi tiết tài khoản 6428 "Chi phí bằng tiền khác", phần chi tiết chi phí quản lý kinh doanh do công ty ở nước ngoài phân bổ cho cơ sở thường trú tại Việt Nam.

- Chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất (Mã số A25):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được lấy từ sổ kế toán theo dõi chi tiết tài khoản

642 "Chi phí quản lý doanh nghiệp", phần chi phí quản lý doanh nghiệp được phân bổ cho hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

5. Chi phí tài chính (Mã số A26):

Chỉ tiêu này phản ánh các khoản chi phí hoạt động tài chính trong kỳ tính thuế.

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này xác định theo luỹ kế số phát sinh Có của tài khoản 635 "Chi phí tài chính" đối ứng với bên Nợ tài khoản 911 "Xác định kết quả kinh doanh" trong kỳ tính thuế.

- Chi phí lãi tiền vay dùng cho sản xuất kinh doanh (Mã số A27):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này dựa vào chứng từ kế toán liên quan và sổ kế toán chi tiết tài khoản 635 "Chi phí tài chính", phần chi phí lãi tiền vay dùng cho sản xuất kinh doanh trong kỳ tính thuế.

- Chi phí từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất (Mã số A28):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được lấy từ sổ kế toán theo dõi chi tiết tài khoản 635 "Chi phí tài chính", phần chi phí phân bổ cho hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

- Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có nguồn gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm tài chính (Mã số A29):

Số liệu để ghi vào chi tiêu này được lấy từ sổ kế toán theo dõi chi tiết tài khoản 635 "Chi phí tài chính", phần chi tiết lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có nguồn gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm tài chính.

6. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (Mã số A30):

Mã số A30 = Mã số A1 - Mã số A5 + Mã số A10 - Mã số A14 - Mã số A26

- Lợi nhuận từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất (Mã số A31):

Mã số A31 = Mã số A4 - Mã số A17 - Mã số A20 - Mã số A25 - Mã số A28

7. Thu nhập khác (Mã số A32):

Chỉ tiêu này phản ánh số thu nhập khác phát sinh trong kỳ tính thuế.

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này dựa vào luỹ kế số phát sinh bên Nợ tài khoản 711 "Thu nhập khác" đối ứng với bên Có tài khoản 911 "Xác định kết quả kinh doanh".

- Thu từ nhượng bán, thanh lý tài sản (Mã số A33):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được căn cứ vào sổ kế toán chi tiết tài khoản 711 "Thu nhập khác", phần chi tiết thu từ nhượng bán, thanh lý tài sản.

- Thu nhập từ các khoản nợ phải trả không xác định được chủ nợ (Mã số A34):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được căn cứ vào sổ kế toán chi tiết tài khoản 711

"Thu nhập khác", phần chi tiết thu nhập từ các khoản nợ phải trả không xác định được chủ nợ.

- Thu các khoản nợ phải thu khó đòi đã xử lý xóa sổ kế toán nay đòi được (Mã số A35):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được căn cứ vào sổ kế toán chi tiết tài khoản 711 "Thu nhập khác", phần chi tiết thu các khoản nợ phải thu khó đòi đã xử lý xóa sổ kế toán nay đòi được.

- Thu các khoản thuế được hạch toán vào chi phí hợp lý đã nộp ngân sách nhà nước, nay được ngân sách nhà nước hoàn lại (Mã số A36):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được căn cứ vào sổ kế toán chi tiết tài khoản 711 "Thu nhập khác", phần chi tiết thu các khoản thuế được hạch toán vào chi phí hợp lý đã nộp ngân sách nhà nước, nay được ngân sách nhà nước hoàn lại.

- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh của những năm trước bị bỏ sót mới phát hiện ra (Mã số A37):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được căn cứ vào sổ kế toán chi tiết tài khoản 711 "Thu nhập khác", phần chi tiết thu nhập từ hoạt động kinh doanh của những năm trước bị bỏ sót mới phát hiện ra.

- Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh ở nước ngoài (Mã số A38):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được căn cứ vào sổ kế toán chi tiết tài khoản 711 "Thu nhập khác", phần chi tiết thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh ở nước ngoài.

- Kết dư cuối năm các khoản trích trước chi không hết (Mã số A39):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được căn cứ vào sổ kế toán chi tiết tài khoản 711 "Thu nhập khác", phần chi tiết kết dư cuối năm các khoản trích trước chi không hết theo quy định của pháp luật kế toán.

8. Chi phí khác (Mã số A40):

Chỉ tiêu này phản ánh các khoản chi phí khác phát sinh trong kỳ tính thuế.

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được căn cứ vào tổng số phát sinh bên Có tài khoản 811 "Chi phí khác" đối ứng với bên Nợ của tài khoản 911 "Xác định kết quả kinh doanh" trong kỳ tính thuế.

- Chi phí nhượng bán, thanh lý tài sản (Mã số A41):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được căn cứ vào sổ kế toán chi tiết tài khoản 811 "Chi phí khác", phần chi tiết chi phí nhượng bán, thanh lý tài sản.

9. Lợi nhuận khác (Mã số A42):

Mã số A42 = Mã số A32 – Mã số A40.

10. Tổng lợi nhuận trước thuế (Mã số A43):

Chỉ tiêu này phản ánh tổng số lợi nhuận thực hiện từ hoạt động kinh doanh, hoạt động khác của cơ sở kinh doanh trong kỳ tính thuế.

Mã số A43 = Mã số A30 + Mã số A42.

- Lợi nhuận từ hoạt động không thuộc diện chịu thuế thu nhập doanh nghiệp (Mã số A44):

Trong kỳ tính thuế, nếu cơ sở kinh doanh vừa có doanh thu từ hoạt động thuộc diện chịu thuế, vừa có doanh thu từ các hoạt động không thuộc diện nộp thuế thì phải theo dõi, hạch toán riêng về doanh thu, chi phí và lợi nhuận của các hoạt động này.

Trường hợp không theo dõi riêng được chi phí để xác định lợi nhuận của hoạt động không thuộc diện chịu thuế thì cơ sở kinh doanh xác định lợi nhuận của hoạt động kinh doanh không chịu thuế trên cơ sở lấy tổng lợi nhuận trước thuế nhân (x) với tỷ lệ doanh thu của hoạt động không thuộc diện chịu thuế so với tổng doanh thu của cơ sở kinh doanh trong kỳ tính thuế.

B. Xác định thu nhập chịu thuế theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp:

1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế (Mã số B1):

Chỉ tiêu này phản ánh toàn bộ khoản được ghi nhận theo pháp luật kế toán, nhưng chưa phù hợp với quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, nên phải điều chỉnh lại theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và làm tăng điều chỉnh do tăng tổng lợi nhuận trước thuế so với báo cáo tài chính.

Mã số B1 = Mã số B2 + Mã số B3 + Mã số B4 + Mã số B5 + Mã số B6 + Mã số B7 + Mã số B8 + Mã số B9 + Mã số B11 + Mã số B12 + Mã số B13 + Mã số B14 + Mã số B15 + Mã số B16 + Mã số B17 + Mã số B18 + Mã số B19 + Mã số B20 + Mã số B21 + Mã số B22.

a) Chênh lệch điều chỉnh tăng doanh thu (Mã số B2):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được xác định là các khoản tăng doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trong các trường hợp:

- Tổng số các khoản doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ hoặc doanh thu hoạt động tài chính phát sinh phải xác định là doanh thu để tính thu nhập chịu thuế theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, nhưng chưa đủ điều kiện để được ghi nhận doanh thu theo quy định của pháp luật kế toán (ví dụ doanh thu trả tiền trước cho nhiều năm theo quy định của Luật thuế thu nhập phải xác định doanh thu để tính thu nhập chịu thuế theo doanh thu trả tiền một lần, nhưng theo chuẩn mực kế toán phần doanh thu trả trước cho các kỳ tính thuế sau phải hạch toán vào doanh thu chưa thực hiện);

- Các khoản được giảm trừ doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ hoặc doanh thu hoạt động tài chính theo chuẩn mực kế toán, nhưng không được loại trừ khỏi doanh thu để tính thu nhập chịu thuế (ví dụ: các khoản chiết khấu thương mại được giảm trừ doanh thu theo chuẩn mực kế toán, nhưng không được giảm trừ doanh thu để tính thu nhập chịu thuế theo quy định của Luật thuế thu nhập).

b) Thu nhập liên quan đến tiêu thụ hàng hoá, dịch vụ không tính trong doanh thu (Mã số B3):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là các khoản thu nhập cơ sở kinh doanh được hưởng liên quan đến tiêu thụ hàng hoá, dịch vụ không tính trong doanh thu như: khoản thưởng cho dịch vụ bốc xếp giải phóng tàu nhanh; thưởng do giao hàng hoá, cung cấp dịch vụ đúng thời hạn...

c) Chi phí khấu hao TSCĐ vượt mức khấu hao được tính vào chi phí theo chế độ quy định hoặc không được tính vào chi phí hợp lý theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp (Mã số B4):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là số khấu hao cơ sở kinh doanh đã trích và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ tính thuế, nhưng không được tính vào chi phí hợp lý để tính thu nhập chịu thuế trong các trường hợp sau:

- Số khấu hao trích vượt mức khấu hao được tính vào chi phí hợp lý quy định của chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định:

Theo Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ban hành kèm theo Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính thì các quy định trong Bản chế độ này chỉ bắt buộc đối với các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ từ 51% cổ phần trở lên, còn các cơ sở kinh doanh khác chỉ bắt buộc phải áp dụng xác định mức khấu hao tính vào chi phí hợp lý khi xác định thuế thu nhập doanh nghiệp. Do đó, khi xảy ra trường hợp các cơ sở kinh doanh xác định mức trích khấu hao tính vào chi phí sản xuất kinh doanh cao hơn mức khấu hao quy định thì số khấu hao đã trích vượt mức khấu hao theo chế độ quy định không được xác định vào chi phí hợp lý để tính thu nhập chịu thuế theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Số khấu hao của các tài sản cố định dùng trong sản xuất, kinh doanh, nhưng không có hoá đơn, chứng từ hợp pháp và các giấy tờ khác chứng minh tài sản thuộc quyền sở hữu của cơ sở kinh doanh.

- Số khấu hao của các TSCĐ không được tính vào chi phí hợp lý như: tài sản cố định đã khấu hao hết giá trị, nhưng vẫn tiếp tục sử dụng cho sản xuất, kinh doanh...

- Số khấu hao TSCĐ phải điều chỉnh lại do xác định nguyên giá TSCĐ không phù hợp với giá trị thực tế trên thị trường.

d) Chi phí nguyên liệu, vật liệu, nhiên liệu vượt định mức tiêu hao hợp lý (Mã số B5):

Theo quy định của chế độ kế toán thì các khoản hao hụt nguyên liệu, vật liệu, nhiên liệu trong định mức được tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh.

Theo quy định tại khoản 2, Điều 5 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2001 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì giám đốc cơ sở kinh doanh phải tự xây dựng định mức tiêu hao vật tư và chịu trách nhiệm trước pháp luật về định mức tiêu hao vật tư đã xây dựng.

Do đó, số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là giá trị vật tư hao hụt vượt định mức do cơ sở kinh doanh tự xây dựng và đã tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ tính thuế. Trường hợp cơ sở kinh doanh không xây dựng định mức tiêu hao vật tư thì số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là toàn bộ số vật tư đã tiêu hao trong quá trình sản xuất kinh doanh.

đ) Chi phí trả lãi tiền vay vượt mức khống chế (Mã số B6):

Theo quy định của pháp luật kế toán thì toàn bộ chi phí trả lãi tiền vay thực tế phát sinh được được hạch toán vào bên Có tài khoản 635 "Chi phí tài chính" đối ứng với bên Nợ tài khoản 911 "Xác định kết quả kinh doanh" trong kỳ tính thuế.

Theo quy định tại khoản 7, Điều 5 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì chi phí trả lãi tiền vay vốn của các đối tượng khác không phải vay của ngân hàng, tổ chức tín dụng khác, tổ chức kinh tế được khống chế ở mức tối đa không quá 1,2 lần mức lãi suất cho vay của ngân hàng thương mại có quan hệ thanh toán với cơ sở kinh doanh tại thời điểm vay nhận tiền vay theo hợp đồng vay đã ký kết và các khoản chi phí trả lãi tiền vay để góp vốn pháp định, vốn điều lệ của các doanh nghiệp đều không được tính vào chi phí hợp lý để xác định thu nhập chịu thuế.

Do đó, số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là phần trả lãi tiền vay phải trả cho các tổ chức, cá nhân không phải là ngân hàng, tổ chức tín dụng khác và tổ chức kinh tế vượt trên mức khống chế 1,2 lần mức lãi suất cho vay của ngân hàng thương mại có quan hệ thanh toán với cơ sở kinh doanh tại thời điểm vay nhận tiền vay theo hợp đồng vay đã ký kết và phần chi phí trả lãi tiền vay để góp vốn pháp định, vốn điều lệ mà cơ sở kinh doanh đã tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ tính thuế.

e) Chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, tiếp tân, khánh tiết, giao dịch đối ngoại... (Mã số B7):

Theo quy định của chế độ tài chính thì các khoản chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, tiếp tân, khánh tiết, chi phí giao dịch, đối ngoại, chi hoa hồng môi giới, chi phí hội nghị và các loại chi phí khác có hoá đơn chứng từ hợp lệ được tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo số thực chi.

Theo quy định tại khoản 11, Điều 5 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì các khoản chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, tiếp tân, khánh tiết, chi phí giao dịch, đối ngoại, chi hoa hồng môi giới, chi phí hội nghị và các loại chi phí khác có hoá đơn, chứng từ hợp pháp gắn với kết quả kinh doanh được tính vào chi phí hợp lý, nhưng không vượt quá 10% tổng các khoản chi phí hợp lý từ khoản 1 đến khoản 10 của Điều 5 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Đối với hoạt động kinh doanh thương nghiệp, tổng chi phí hợp lý xác định mức khống chế không bao gồm giá vốn mua vào của hàng bán ra.

Do đó, số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là phần chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến

mại, tiếp tân, khánh tiết, hội họp, chi phí giao dịch đối ngoại, chi hoa hồng môi giới, chi phí hội nghị và các loại chi phí khác vượt mức khống chế 10% theo quy định trên mà cơ sở đã hạch toán vào bên Có tài khoản 6418 (chi tiết chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, hoa hồng môi giới) hoặc bên Có tài khoản 6428 (chi tiết tính chi phí tiếp tân, khánh tiết, hội họp, giao dịch đối ngoại) đối ứng với bên Nợ tài khoản 911 "Xác định kết quả kinh doanh" trong kỳ tính thuế.

Ví dụ:

Cơ sở kinh doanh hoạt động kinh doanh thương nghiệp có:

- Chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại... thực tế phát sinh là 450 triệu

- Tổng chi phí (không gồm giá vốn hàng bán) là 4.000 triệu

- Chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại... được khống chế tính vào chi phí hợp lý là: 4.000 triệu x 10% = 400 triệu

- Phần chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại... vượt mức khống chế theo quy định là: 450 triệu - 400 triệu = 50 triệu.

Số liệu ghi vào dòng tương ứng tại cột (4) chỉ tiêu này là phần chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại vượt mức quy định 50 triệu.

g) Các khoản chi phí trích trước vào chi phí nhưng thực tế không chi hết (Mã số B8):

Theo quy định tại khoản 2, Điều 6 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì các khoản chi phí trích trước được tính vào chi phí hợp lý như sửa chữa lớn tài sản cố định; Phí bảo hành sản phẩm hàng hoá, công trình xây dựng và các khoản trích trước, nếu chi không hết thì phần chênh lệch giữa số đã trích và số thực tế chi không hết không được tính vào chi phí hợp lý.

Do đó, số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là số dư Có của tài khoản 142 "Chi phí trích trước" cuối kỳ tính thuế.

Ví dụ: Cơ sở kinh doanh A hoạt động trong ngành vận tải trong năm có tiến hành trích trước khoản chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định. Số liệu kế toán phản ánh:

- Số thực trích là 325 triệu

- Số thực chi về sửa chữa lớn tài sản cố định là 235 triệu

- Số còn dư cuối kỳ là 90 triệu.

Số liệu ghi vào chỉ tiêu này là phần còn lại không chi hết 90 triệu đồng.

h) Các khoản chi không có hoá đơn, chứng từ theo chế độ quy định (Mã số B9):

Theo quy định tại khoản 3, Điều 6 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì các

khoản chi phí có chứng từ chi được phản ánh trong hệ thống sổ sách kế toán của cơ sở kinh doanh, nhưng chứng từ chi không đảm bảo tính hợp pháp theo chế độ quy định thì không được tính vào chi phí hợp lý để xác định thu nhập chịu thuế.

Do đó, số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là toàn bộ các khoản chi phí có chứng từ chi, được phản ánh trong hệ thống sổ sách kế toán của cơ sở kinh doanh, nhưng chứng từ chi không đảm bảo tính hợp pháp theo quy định trong kỳ tính thuế.

- Chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất (Mã số B10):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là tổng các khoản chi liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất có chứng từ chi đã hạch toán vào bên Có của các tài khoản: tài khoản 632 "Giá vốn hàng bán", tài khoản 635 "chi phí tài chính", tài khoản 641 "Chi phí bán hàng" hoặc tài khoản 642 "Chi phí quản lý doanh nghiệp" đã kết chuyển đối ứng với bên Nợ tài khoản 911 "Xác định kết quả kinh doanh" trong kỳ tính thuế, nhưng chứng từ chi không đảm bảo tính hợp pháp theo quy định.

i) Các khoản tiền phạt vi phạm chế độ quản lý nhà nước (Mã số B11):

Theo quy định tại khoản 4, Điều 6 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì các khoản phạt do vi phạm chế độ quản lý nhà nước quy định không được tính vào chi phí hợp lý như: Tiền phạt vi phạm luật giao thông; Phạt vi phạm chế độ đăng ký kinh doanh; Phạt vay nợ quá hạn; Phạt vi phạm chế độ kế toán thống kê; Phạt vi phạm hành chính về thuế; Các khoản phạt vi phạm hành chính khác.

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là tổng số các khoản chi tiền phạt vi phạm chế độ quản lý nhà nước cơ sở kinh doanh đã hạch toán vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo các biên lai, chứng từ nộp tiền phạt cho các cơ quan quản lý nhà nước.

k) Các khoản chi không liên quan đến doanh thu và thu nhập chịu thuế (B12):

Theo quy định tại khoản 5, Điều 6 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì các khoản chi không liên quan đến doanh thu và thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế không được tính vào chi phí như: chi về đầu tư xây dựng cơ bản; chi ủng hộ các đoàn thể, tổ chức xã hội và ủng hộ địa phương (trừ trường hợp đã có quy định của Chính phủ cho tính vào chi phí kinh doanh); chi từ thiện và các khoản chi khác không liên quan đến doanh thu, thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế.

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này dựa vào các chứng từ chi các khoản chi phí nêu trên mà cơ sở kinh doanh đã hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ tính thuế, nay phải loại trừ khi xác định chi phí hợp lý theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

l) Chi phí tiền lương, tiền công của chủ doanh nghiệp tư nhân, thành viên hợp danh, chủ hộ cá thể, cá nhân kinh doanh và tiền thù lao trả cho

sáng lập viên, thành viên hội đồng quản trị, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn (Mã số B13):

Theo quy định tại khoản 1, Điều 6 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì không được tính vào chi phí hợp lý các khoản: chi phí tiền lương, tiền công của chủ doanh nghiệp tư nhân, thành viên hợp danh, chủ hộ cá thể, cá nhân kinh doanh và tiền thù lao trả cho sáng lập viên, thành viên hội đồng quản trị, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn.

Do đó, số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là toàn bộ các khoản chi phí tiền lương, tiền công cho các đối tượng nêu trên mà cơ sở kinh doanh đã hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ tính thuế, nhưng không được tính vào chi phí hợp lý.

m) Tiền lương, tiền công do cơ sở kinh doanh không thực hiện đúng chế độ hợp đồng lao động (Mã số B14):

Theo quy định tại khoản 1, Điều 6 của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì các cơ sở kinh doanh (trừ doanh nghiệp nhà nước) trả lương theo hợp đồng lao động, nhưng việc trả tiền lương phải thực hiện đúng chế độ hợp đồng lao động theo quy định của pháp luật về lao động và không được tính vào chi phí hợp lý các khoản tiền lương, tiền công đã trả không đúng chế độ hợp đồng lao động theo quy định của pháp luật lao động.

Do đó, số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là phần tiền lương, tiền công cơ sở kinh doanh đã trả không đúng chế độ hợp đồng lao động thì không được tính chi phí hợp lý được trừ để tính thu nhập chịu thuế.

n) Chi tiền ăn giữa ca vượt mức quy định (Mã số B15):

Theo quy định tại khoản 3.c, Điều 5 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì cơ sở kinh doanh được tính vào chi phí hợp lý khoản chi phí tiền ăn giữa ca cho mỗi người lao động, nhưng mức chi cho mỗi người không vượt quá mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định đối với công chức.

Do đó, số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được xác định là tổng mức chi tiền giữa ca cơ sở kinh doanh đã tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ tính thuế vượt mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định đối với công chức.

o) Các khoản chi do nguồn kinh phí khác tài trợ (Mã số B16):

Theo quy định tại khoản 6, Điều 6 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp không được tính vào chi phí hợp lý các khoản chi do nguồn kinh phí khác tài trợ như: chi sự nghiệp; chi ốm đau, thai sản...

Do đó, số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được dựa vào các chứng từ chi các khoản chi này mà doanh nghiệp đã hạch toán vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ tính thuế.

p) Chi trang phục vượt mức quy định (Mã số B17):

Theo quy định tại khoản 5.b, Điều 5 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì cơ sở kinh doanh có quy định mặc trang phục thống nhất tại nơi làm việc được tính vào chi phí hợp lý tiền mua sắm, may đo trang phục, nhưng mức chi tối đa cho mỗi người lao động không quá 500.000 đồng/năm.

Do đó, số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là tổng số tiền chi trang phục cho mỗi người lao động vượt mức 500.000 đồng/năm.

q) Chi cho lao động nữ vượt mức quy định (Mã số B18):

Khoản 6.a, Điều 5 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp đã quy định cụ thể định mức chi cho lao động nữ được tính vào chi phí hợp lý.

Do đó, số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được xác định là tổng số chi cho lao động nữ vượt mức quy định trên mà cơ sở kinh doanh đã hạch toán vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ tính thuế.

r) Chi phí do công ty ở nước ngoài phân bổ vượt mức quy định (Mã số B19):

Khoản 13, Điều 5 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp đã quy định cụ thể định mức chi phí quản lý kinh doanh do công ty ở nước ngoài được phân bổ cho cơ sở thường trú tại Việt Nam.

Do đó, số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là số chi phí quản lý kinh doanh công ty ở nước ngoài phân bổ vượt mức theo quy định trên mà cơ sở kinh doanh đã hạch toán vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ tính thuế.

s) Số chưa hoàn nhập các khoản dự phòng theo chế độ quy định (Mã số B20):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là các khoản chênh lệch về: dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã tính vào chi phí kinh doanh cao hơn mức giảm giá thực tế phát sinh, nhưng chưa hoàn nhập để giảm trừ "giá vốn hàng bán"; dự phòng phải thu khó đòi đã tính vào chi phí kinh doanh cao hơn số nợ phải thu khó đòi thực tế phát sinh, nhưng chưa hoàn nhập để giảm trừ "Chi phí quản lý doanh nghiệp"; dự phòng trợ cấp mất việc làm đã tính vào chi phí kinh doanh cao hơn số thực tế chi, nhưng chưa hoàn nhập để giảm trừ "Chi phí quản lý doanh nghiệp"; dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, đầu tư dài hạn đã tính vào chi phí kinh doanh cao hơn mức giảm giá thực tế phát sinh, nhưng chưa hoàn nhập để giảm trừ chi phí kinh doanh "Chi phí tài chính".

t) Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có nguồn gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm tài chính (Mã số B21):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này dựa trên chứng từ kế toán liên quan và sổ kế toán chi tiết chi phí tài chính, phần lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có nguồn gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm tài chính.

v) Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế khác (Mã số B22):

Các khoản khác ngoài các khoản đã liệt kê trên được thể hiện trên hệ thống sổ kế toán của cơ sở kinh doanh trong kỳ tính thuế, nay phải điều chỉnh lại theo Luật

thuế thu nhập doanh nghiệp và làm tăng tổng lợi nhuận trước thuế.

2. Điều chỉnh làm giảm tổng lợi nhuận trước thuế (Mã số B23):

Mã số B23 = Mã số B24 + Mã số B25 + Mã số B26 + Mã số B27 + Mã số B28

Chỉ tiêu này là tổng các khoản làm giảm tổng lợi nhuận trước thuế đã được phản ánh trong hệ thống sổ sách kế toán của doanh nghiệp so với các quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

a) Các khoản nợ phải trả đã xoá sổ tính vào thu nhập chịu thuế khác, nay phải trả do xác định được chủ (Mã số B24):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là chứng từ chi trả các khoản nợ phải trả đã hạch toán vào thu nhập được ghi vào chỉ tiêu Mã số A34 của Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ tính thuế trước và tại kỳ tính thuế này xác định được chủ nợ.

b) Các khoản chi phí của doanh thu đã điều chỉnh tăng (Mã số B25):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là toàn bộ chi phí có hoá đơn, chứng từ hợp pháp đã tạo ra khoản doanh thu điều chỉnh tăng đã ghi vào chỉ tiêu "chênh lệch điều chỉnh tăng doanh thu" (Mã số B2 của Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp).

c) Thu nhập của các hoạt động không thuộc diện chịu thuế thu nhập doanh nghiệp (Mã số B26):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này được lấy từ số liệu đã được ghi vào chỉ tiêu Mã số A44 của Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp.

d) Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có nguồn gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm tài chính (Mã số B27):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này dựa trên chứng từ kế toán liên quan và sổ kế toán chi tiết doanh thu hoạt động tài chính, phần lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có nguồn gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm tài chính.

đ) Các khoản điều chỉnh làm giảm lợi nhuận trước thuế khác (Mã số B28):

Chỉ tiêu này phản ánh các khoản phải điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế đã được phản ánh trên sổ sách kế toán của cơ sở kinh doanh so với Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, ngoài các khoản phải điều chỉnh đã nêu tại các chỉ tiêu có Mã số từ B24 đến Mã số B27 của Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp.

3. Lỗ các năm trước chuyển sang (Mã số B29):

Số liệu ghi vào chỉ tiêu này là tổng số lỗ của các năm trước chuyển sang được xác định tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Lỗ của hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất của các năm trước chuyển sang (Mã số B30):

Số liệu ghi vào chỉ tiêu này là tổng số lỗ của hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất các năm trước chuyển sang được xác định trong bản kế hoạch chuyển lỗ của cơ sở kinh doanh đăng ký với cơ quan thuế theo Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp.

4. Tổng thu nhập chịu thuế (Mã số B31):

Mã số B31 = Mã số A43 - Mã số A44 + Mã số B1- Mã số B23 - Mã số B29

- Thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất (Mã số B32):

Mã số B32 = Mã số A31 + Mã số B10 - Mã số B30

C. Tỷ lệ thu nhập chịu thuế trên doanh thu để tính thu nhập chịu thuế (Mã số C1):

Mã số C1 = Mã số B31 : (Mã số A1- Mã số A2 + Mã số A10 + Mã số A32)

D. Xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ tính thuế:

Căn cứ vào Tổng thu nhập chịu thuế đã xác định, cơ sở kinh doanh tự xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

1. Thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh trong kỳ tính thuế (Mã số D1):

Cơ sở kinh doanh phải theo dõi hạch toán riêng các hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước và hoạt động chuyển quyền sử dụng đất và xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh trong kỳ tính thuế theo các nội dung cụ thể tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp.

Số liệu để ghi vào tờ khai này là tổng số thuế phải nộp phát sinh trong kỳ tính thuế đã được xác định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Tở khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Thuế thu nhập đã tạm nộp các quý trong kỳ tính thuế (Mã số D2):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là tổng số thuế đã nộp theo các Giấy nộp tiền hoặc Biên lai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp mà cơ sở kinh doanh phải gửi kèm theo Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp (điểm 2, mục Đ).

- Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất (Mã số D3):

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là tổng số thuế đã nộp của hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất theo các Giấy nộp tiền hoặc Biên lai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp mà cơ sở kinh doanh phải gửi kèm theo Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp (điểm 2, mục Đ).

3. Thuế thu nhập được miễn, giảm trong kỳ tính thuế (Mã số D4):

Cơ sở kinh doanh tự xác định các điều kiện được miễn thuế, giảm thuế, thuế suất ưu đãi, thời hạn áp dụng thuế suất ưu đãi, mức miễn giảm thuế và thời gian miễn, giảm thuế theo các nội dung cụ thể tại các Phụ lục (từ Phụ lục số 01 đến Phụ lục số 13) ban hành kèm theo Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp.

Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là tổng số các khoản thuế TNDN được miễn, giảm đã xác định được theo các Phụ lục nêu trên.

4. Số thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp ở nước ngoài được trừ (Mã số D5):

Cơ sở kinh doanh có các khoản thu nhập nhận được ở nước ngoài chuyển về Việt Nam thì phải xác định lại khoản thu nhập thu được trước khi nộp thuế tại nước ngoài và xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp tương ứng với mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp cao nhất mà cơ sở kinh doanh đang áp dụng và được trừ số thuế thu nhập đã nộp ở nước ngoài. Nếu số thuế thu nhập đã nộp ở nước ngoài lớn hơn số thuế phải nộp theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì số thuế đã nộp ở nước ngoài được trừ tối đa bằng mức thuế phải nộp theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Trường hợp thu nhập nhận được từ nước ngoài đã ký Hiệp định tránh đánh thuế hai lần với Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam có quy định khác về cách xác định số thuế được trừ thì thực hiện theo quy định của Hiệp định đó.

Cơ sở kinh doanh xác định số thuế thu nhập đã nộp ở nước ngoài được trừ theo các nội dung cụ thể tại Phụ lục số 13 ban hành kèm theo Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp. Số liệu để ghi vào chỉ tiêu này là tổng số thuế đã nộp ở nước ngoài được trừ đã được xác định tại cột số (9) Phụ lục số 13 nêu trên hoặc theo quy định của Hiệp định tránh đánh thuế hai lần mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã ký kết có quy định khác về cách xác định số thuế được trừ.

5. Thuế thu nhập còn phải nộp trong kỳ tính thuế (Mã số D6):

Mã số D6 = Mã số D1 - Mã số D2 - Mã số D4 - Mã số D5 (nếu kết quả là số dương).

6. Thuế thu nhập đã nộp thừa trong kỳ tính thuế (Mã số D7):

Mã số D7 = Mã số D1 - Mã số D2 - Mã số D4 - Mã số D5 (nếu kết quả là số âm).

Đ- Phụ lục và các tài liệu liên quan đến việc xác định nghĩa vụ thuế gửi kèm tờ khai:

- Các Phụ lục (từ số 01 đến số...) ban hành kèm theo Tờ khai này là bộ phận không tách rời của Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp để xác định các chỉ tiêu số lỗ từ các năm trước chuyển sang (Mã số B29), số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong kỳ tính thuế (Mã số D1), số thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm trong kỳ tính thuế (Mã số D4), số thuế đã nộp ở nước ngoài được trừ trong kỳ tính thuế (Mã số D5).

- Cơ sơ kinh doanh gửi cho cơ quan thuế có các tài liệu được liệt kê tại mục Đ của Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp thì phải gửi tích dấu (x) vào ô ☐ ở đằng trước.

Các tài liệu nêu tại điểm 1, điểm 5, điểm 9 và điểm 10 mục Đ của Tờ khai này, cơ sở kinh doanh phải gửi cho cơ quan thuế kèm theo Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp bản chính có người đại diện theo pháp luật của cơ sở kinh doanh ký tên và đóng dấu.

Các tài liệu tại các điểm ngoài các điểm nêu trên (nếu có), cơ sở kinh doanh khi gửi cho cơ quan thuế kèm theo Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp Bản phôtôcópi có đóng dấu sao y bản chính của cơ sở kinh doanh. Riêng các tài liệu nêu tại điểm 11, mục Đ (nếu có) thì phải liệt kê chi tiết kèm theo Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp và đánh số thứ tự theo từng văn bản tài liệu gửi kèm theo (từ 11 đến số....).

Phần VII

THU TIỀN THUÊ ĐẤT TRONG NƯỚC

QUYẾT ĐỊNH SỐ 1357-TC/QĐ/TCT
NGÀY 30 THÁNG 12 NĂM 1995 CỦA BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
Về quy định khung giá cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước được Nhà nước cho cho thuê đất

BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH

- Căn cứ Luật đất đai ngày 14/7/1993;

- Căn cứ Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất ngày 14/10/1994;

- Căn cứ Điều 3 Nghị định số 18/CP ngày 13/2/1995 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

- Căn cứ vào Nghị định số 178/CP ngày 28/10/1994 của Chính phủ quy định nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức Bộ máy Bộ Tài chính;

- Căn cứ vào ý kiến của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 7463/KTN ngày 30/12/1995 của Văn phòng Chính phủ;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Ban hành kèm theo Quyết định này Bản quy định khung giá cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước được Nhà nước cho thuê đất.

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/1/1996.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG

Đã ký: **Vũ Mộng Giao**

BẢN QUY ĐỊNH KHUNG GIÁ CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TỔ CHỨC TRONG NƯỚC ĐƯỢC NHÀ NƯỚC CHO THUÊ ĐẤT

(Ban hành kèm theo quyết định số 1357 TC/QĐ/TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Điều 1: Các doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, xã hội, doanh nghiệp Quốc phòng, An ninh, Công ty cổ phần, Công ty trách nhiệm hữu hạn, doanh nghiệp tư nhân, tổ chức kinh tế tập thể sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh mà không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối (trừ những trường hợp đặc biệt do Thủ tướng Chính phủ quy định) được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất đều phải nộp tiền thuê đất theo Bản quy định này.

Điều 2: Khung giá $1m^2$ đất cho thuê được quy định như sau:

1. Đối với các ngành sản xuất vật chất, Xây dựng và Vận tải: Bằng 0,5% giá $1m^2$ đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành kèm theo Nghị định số 87/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ.

2. Đối với các ngành Thương mại, Du lịch, Bưu điện, Ngân hàng và các hoạt động dịch vụ khác: Bằng 0,7% giá $1m^2$ đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành kèm theo Nghị định số 87/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ.

3. Trường hợp các doanh nghiệp, các tổ chức trong nước đang sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại Nghị định số 191/CP ngày 31/12/1994 của Chính phủ thì áp dụng đối với hình thức thuê đất theo Quyết định số 1417 TC/TCĐN ngày 31/12/1994 của Bộ Tài chính.

4. Trường hợp các doanh nghiệp Nhà nước, các tổ chức trong nước được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã giao đất trước đây có thu tiền sử dụng đất, đã nộp tiền sử dụng đất đúng chế độ vào Ngân sách Nhà nước trước ngày 01/01/1996 thì không chuyển sang hình thức thuê đất, vẫn nộp thuế đất theo Pháp lệnh thuế nhà đất hiện hành.

Tất cả trường hợp khác trước đây thuộc diện nộp thuế nhà đất nay chuyển sang áp dụng chế độ thuê đất theo mức của Bản quy định này thì không phải nộp tiền thuê nhà đất nữa.

Điều 3: Giá cho thuê đất được ổn định tối thiểu là 5 năm.

Giá cho thuê đất được điều chỉnh trong trường hợp: UBND cấp tỉnh điều chỉnh giá đất mà giá cho thuê đất đã được ổn định quá 5 năm.

Mức điều chỉnh mỗi lần không quá 15% theo giá trị hợp đồng thuê đất và chỉ điều chỉnh cho thời gian các kỳ thanh toán còn lại.

Điều 4: Thời điểm tính tiền thuê đất:

1. Các tổ chức quy định tại Điều 1 Bản quy định này đang sử dụng đất trước đây chưa nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước thì nay đăng ký và làm thủ tục

thuê đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất và nộp tiền thuê đất vào Ngân sách Nhà nước tính từ ngày 01/01/1996.

2. Các trường hợp thuê đất trước ngày 01/01/1996 thực hiện nộp tiền thuê đất theo khung giá này kể từ ngày cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký quyết định cho thuê đất.

3. Các trường hợp cho thuê đất từ sau ngày 01/01/1996, thời điểm tính tiền thuê đất kể từ ngày cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký quyết định cho thuê đất.

Điều 5: Mức tiền thuê đất tính theo giá thuê đất quy định tại Điều 2 Bản quy định này là mức tiền thuê đất áp dụng cho hiện trạng của đất tại thời điểm cho thuê. Khi thay đổi quyết định cho thuê đất thì tính lại tiền cho thuê theo diện tích cho thuê ghi tại quyết định mới.

Điều 6: Tính tiền cho thuê đất.

1. Số tiền cho thuê đất trong 1 năm:

$$\text{Số tiền cho thuê đất trong 1 năm (đ)} = \text{Đơn giá cho thuê đất (đ/m}^2\text{/năm)} \times \text{Diện tích cho thuê (m}^2\text{)}$$

2. Số tiền thuê đất tính cho năm đầu tiên và cuối cùng:

$$\text{Số tiền thuê đất năm đầu} = \frac{\text{Số tiền thuê đất tính trong một năm}}{\text{12 tháng}} \times \text{Số tháng cho thuê}$$

3. Trường hợp tổ chức thuê đất kinh doanh nhiều ngành nghề có giá thuê đất khác nhau thì xác định diện tích cụ thể sử dụng cho từng ngành nghề kinh doanh để tính tiền thuê đất. Trường hợp không xác định được diện tích riêng sử dụng cho từng ngành nghề thì áp dụng giá tiền thuê của ngành nghề sản xuất kinh doanh chính trên toàn bộ diện tích lô đất đó.

Điều 7: Tiền thuê đất được nộp vào Kho bạc nhà nước như sau:

- Nộp theo định kỳ hàng năm: Tiền thuê đất được nộp làm 2 lần, mỗi lần nộp 50% số tiền thuê đất tính theo năm, lần đầu chậm nhất vào ngày 30/6; lần sau chậm nhất vào ngày 15/12 của năm.

Điều 8: Miễn, giảm tiền thuê đất.

1. Trường hợp tổ chức mới thực hiện thuê đất đang trong thời hạn khảo sát, xây dựng theo luận chứng kinh tế kỹ thuật được cấp có thẩm quyền phê chuẩn, chỉ phải nộp 50% tiền thuê đất theo quy định tại Điều 2 của bản quy định này.

2. Trường hợp nộp tiền thuê đất 1 lần cho nhiều năm được giảm tiền thuê đất như sau:

- Nộp theo định kỳ 5 năm 1 lần được giảm 10% số tiền phải nộp;

- Nộp theo định kỳ trên 5 năm 1 lần được giảm 10% cho 5 năm đầu và giảm trên 2% cho mỗi năm kể từ năm thứ 6 trở đi và tính theo phương pháp luỹ tiến từng phần, nhưng mức giảm tối đa không quá 30% số tiền thuê đất phải nộp theo hợp đồng thuê đất.

Ví dụ: Một doanh nghiệp B được Nhà nước cho thuê 1 lô đất với mức tiền thuê đất cho mỗi năm là 100 triệu. Doanh nghiệp nộp tiền thuê đất cho 8 năm ngay trong năm đầu. Mức tiền thuê đất được giảm tính như sau:

- Mức giảm cho 5 năm đầu: 100 triệu đồng x 5 năm x 10% = 50 triệu đồng
- Mức giảm cho năm thứ 6: 100 triệu đồng x 1 năm x 12% = 12 triệu đồng
- Mức giảm cho năm thứ 7: 100 triệu đồng x 1 năm x 14% = 14 triệu đồng
- Mức giảm cho năm thứ 8: 100 triệu đồngx 1 năm x 16% = 16 triệu đồng

Tổng số tiền thuê đất được giảm = 92 triệu đồng

Tổng số tiền thuê đất nộp từ đầu cho 8 năm là:

(100 triệu đ/năm x 8 năm) - 92 triệu = 708 triệu đồng.

Cục trưởng Cục thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc TW kiểm tra xác định việc thực hiện chế độ miễn giảm thu tiền thuê đất theo quy định tại Điều này.

Điều 9: Quy định này có hiệu lực thực hiện từ ngày 01/01/1996.

Mẫu số 1

Tổng cục thuế

Cục thuế.....
Chi cục thuế.....

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

TỜ KHAI NỘP TIỀN THUÊ MẶT ĐẤT, MẶT NƯỚC

1- Tên tổ chức thuê đất .....

2- Ngành nghề kinh doanh chính .....

3- Địa chỉ.....Điện thoại .....

4- Tài khoản số.....Tại ngân hàng.....

5- Quyết định hoặc hợp đồng thuê đất số..... ngày...../...../199.....

6- Thời gian thuê đất.....(năm, tháng)

I- Phần tự kê khai tính tiền thuê đất

1. Đất được thuê.

Địa chỉ lô đất Phường, xã đường phố, số nhà	Diện tích từng lô đất (m^2)	Giá thuê đất: đ/m^2/năm		Tiền thuê đất một năm (đ)	Ghi chú
		Nhóm I	Nhóm II		
	1..... 2..... ..... ---------- Cộng			----------	

2. Đăng ký nộp tiền thuê đất hàng năm (năm 199.....).

- Nộp tiền kỳ thứ nhất, ngày...../...../199.....số tiền là:.....đồng.

- Nộp tiền kỳ thứ hai, ngày...../...../199.....số tiền là:.....đồng.

Xin cam đoan bản tự kê khai trên đây là hoàn toàn đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về sự khai báo trên.

....., ngày.....tháng....năm 199.....
Đại diện cho tổ chức thuê đất
(Ký tên, đóng dấu)
Họ tên người ký

Phần II
PHẦN KIỂM TRA TÍNH TOÁN CỦA CƠ QUAN THUẾ

Nội dung	Đơn vị tính	Lô 1	Lô 2	Lô...	Cộng
1. Diện tích đất thuê	m^2				
2. Giá đất	đ/m^2				
3. Tỷ lệ nộp tiền thuê	%				
4. Đơn giá thuê đất	đ/m^2/năm				
5. Số tiền thuê đất 1 năm	đ				

Ngày.....tháng.....năm.....

Người kiểm tra tính toán
(Ký và ghi rõ họ tên)

Thủ trưởng cơ quan
(Ký tên, đóng dấu)

Tổng cục thuế

Tỉnh.....
Huyện, quận...

Mẫu số 2

SỔ THU TIỀN CHO THUÊ ĐẤT

S TT	Tên tổ chức thuê đất	Địa chỉ đơn vị	Diện tích thuê (m^2)	Tiền thuê đất năm trước chuyển qua (đ)	Tiền thuê đất năm nay (đ)	Tổng số tiền thuê đất phải nộp trong năm (đ)	Theo dõi nộp tiền thuê đất trong năm					Nộp tiền thừa, thiếu chuyển năm sau (đ)	Ghi chú
							Kỳ 1		Kỳ 2		Tổng số tiền đã nộp		
							Số chứng từ	Số tiền (đ)	Số chứng từ	Số tiền (đ)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

....., ngày... tháng... năm.....

Người lập biểu

Thủ trưởng đơn vị

THÔNG TƯ SỐ 35/2001/TT-BTC
NGÀY 25 THÁNG 5 NĂM 2001 CỦA BỘ TÀI CHÍNH
Hướng dẫn việc nộp tiền thuê đất, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước

Căn cứ Luật Đất đai, Luật Sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Luật Khuyến khích đầu tư trong nước;

Căn cứ Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/2/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 178/CP ngày 28/10/1994 của Chính phủ về nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức bộ máy của Bộ Tài chính;

Bộ Tài chính hướng dẫn việc nộp tiền thuê đất, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình cá nhân trong nước như sau:

Phần I
NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT

I. ĐỐI TƯỢNG PHẢI NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT

1. Các đối tượng được nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/2/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai (gọi chung là Nghị định số 04/2000/NĐ-CP), (Phụ lục I kèm theo Thông tư này), phải nộp tiền thuê đất trên toàn bộ diện tích đất thuê.

2. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối sau ngày 01/01/1999.

3. Các đối tượng được giao đất không thu tiền sử dụng đất qui định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP nếu sử dụng một phần vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ ngoài mục đích sử dụng đất được giao (Phụ lục I kèm theo Thông tư này), thì phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích đất sử dụng vào sản xuất kinh doanh dịch vụ.

4. Tổ chức kinh tế đã được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đã nộp tiền sử dụng đất hoặc trả tiền nhận chuyển nhượng có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước phải chuyển sang thuê đất và nộp tiền thuê đất.

5. Tổ chức, cá nhân làm nhiệm vụ khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng v.v... hàng năm phải thực hiện nộp tiền thuê đối với phần diện tích đất đang thực hiện khai thác.

II. ĐỐI TƯỢNG KHÔNG PHẢI NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định 04/2000/NĐ-CP (Phụ lục II đính kèm Thông tư này).

2. Các đối tượng được giao đất không thu tiền sử dụng đất qui định tại khoản 2, khoản 3 Điều 7 (Phụ lục II đính kèm Thông tư này) và khoản 1 Điều 7 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP (trừ phần đất sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh đã nói tại khoản 3 Mục I Phần I Thông tư này).

3. Tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc đã được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không phải chuyển sang thuê đất.

Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp kèm theo chuyển mục đích sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không phải chuyển sang thuê đất và không phải nộp tiền thuê đất.

4. Tổ chức đang sử dụng đất có nguồn gốc từ đất ở của hộ gia đình, cá nhân sử dụng hợp pháp sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép sử dụng diện tích đất đó để làm văn phòng, nhà xưởng để sản xuất, kinh doanh thì không phải chuyển sang thuê đất, không phải nộp tiền thuê đất.

5. Tổ chức nhà nước được cơ quan Nhà nước cho phép sử dụng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

6. Tổ chức, cá nhân được phép khai thác khoáng sản trong lòng đất không phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích không sử dụng trên mặt đất.

III. XÁC ĐỊNH TIỀN THUÊ ĐẤT VÀ NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT

1. Số tiền thuê đất 1 năm (đ/năm) được tính bằng diện tích đất thuê (m^2) nhân với đơn giá thuê đất 1 năm (đ/m^2/năm).

- Diện tích tính tiền thuê đất là toàn bộ diện tích do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng vào sản xuất kinh doanh. Diện tích này được xác định theo hợp đồng thuê đất và bản kê khai đăng ký nộp tiền thuê đất; Trường hợp chưa có hợp đồng thuê đất thì căn cứ vào hồ sơ giao đất hoặc hồ sơ bàn giao cơ sở sản xuất kinh doanh, hồ sơ thuê đất hoặc bản tự kê khai của người sử dụng đất. Khi xác định lại chính thức diện tích sẽ điều chỉnh theo thực tế.

- Đơn giá thuê đất 1 năm được xác định như sau:

Đơn giá thuê đất một năm (đ/m^2/năm)	=	Giá 1m^2 đất do UBND cấp tỉnh quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ	x	Hệ số tính giá thuê đất áp dụng cho từng nhóm ngành nghề kinh doanh quy định tại Điều 2 Bản quy định khung giá cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước được Nhà nước cho thuê đất ban hành kèm theo Quyết định số 1357 TC/QĐ/TCT ngày 30/12/1995 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính.

+ Đơn giá tiền thuê đất đối với các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp (KCN), Khu Chế xuất (KCX), Khu Công nghệ cao (KCNC) được tính bằng 80% đơn giá thuê đất theo cách xác định trên.

+ Tiền thuê đất tính cho năm đầu tiên và năm cuối cùng của thời hạn thuê đất được xác định theo số tháng cho thuê thực tế.

Đối với phần diện tích đất xin trả lại Nhà nước thì tính tiền thuê đất đến thời điểm bàn giao. Trong trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã có văn bản đề nghị trả lại đất, nhưng Nhà nước chưa nhận bàn giao thì sau 1 tháng kể từ ngày có biên bản chấp thuận trả lại đất giữa bên thuê đất và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, tổ chức không phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích này.

2. Thời điểm tính tiền thuê đất: Thời điểm tính tiền thuê đất là thời điểm doanh nghiệp được bàn giao đất để sử dụng.

3. Nộp tiền thuê đất:

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất phải nộp tờ kê khai đăng ký nộp tiền thuê đất (Mẫu số 1 đính kèm Thông tư này) và các chứng từ liên quan cho cơ quan thu tiền thuê đất chậm nhất là 1 tháng kể từ thời điểm tính tiền thuê đất.

- Đất thuê (bao gồm cả khoản thu sử dụng vốn trong trường hợp sử dụng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh quy định tại Phần II của Thông tư này) tại địa bàn (quận, huyện) nào thì tiền thuê đất nộp vào ngân sách Nhà nước tại Kho bạc Nhà nước của địa bàn (quận, huyện) đó theo đúng Mục lục ngân sách nhà nước hiện hành.

Việc nộp tiền thuê đất được thực hiện theo định kỳ mỗi năm 2 lần, mỗi lần nộp 50% số tiền thuê đất tính trong 1 năm. Lần đầu chậm nhất là ngày 30/6, lần sau chậm nhất là ngày 30/10 của năm.

- Tiền thuê đất nộp hàng năm và được hạch toán vào giá thành sản xuất kinh doanh hàng năm của đối tượng thuê đất. Trường hợp nộp 1 lần cho nhiều năm thì được phân bổ theo số năm đã nộp tiền thuê đất và hạch toán vào giá thành sản xuất kinh doanh tương ứng với số năm đó.

4. Nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi được nhà nước cho thuê đất:

4.1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất đúng thời hạn, nộp đủ tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước và chịu sự hướng dẫn của cơ quan thuế trực tiếp quản lý thu tiền thuê đất.

4.2. Đất sử dụng đã nộp tiền thuê đất theo quy định tại Thông tư này thì không phải nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp hoặc thuế nhà đất.

5. Miễn, giảm tiền thuê đất:

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước được nhà nước cho thuê đất được miễn hoặc giảm tiền thuê đất trong các trường hợp sau đây:

5.1. Miễn tiền thuê đất trong thời gian dự án xây dựng cơ bản. Trường hợp dự án có nhiều hạng mục công trình hoặc giai đoạn xây dựng độc lập với nhau thì tính miễn giảm tiền thuê đất theo từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập đó; Trường hợp không thể tính riêng được theo hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập thì thời gian xây dựng cơ bản được tính theo hạng mục công trình có tỷ trọng vốn lớn nhất.

5.2. Miễn tiền thuê đất kể từ ngày xây dựng cơ bản hoàn thành để thực hiện khuyến khích ưu đãi đầu tư trong nước, (Phụ lục III đính kèm Thông tư này) theo phê duyệt dự án đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

5.3. Miễn tiền thuê đất 3 năm kể từ ngày xây dựng cơ bản hoàn thành đối với doanh nghiệp có nhà máy, xí nghiệp nằm trong nội thành phố, nội thị xã khi thực hiện quy hoạch di chuyển ra ngoại thành, ngoại thị.

5.4. Miễn, giảm tiền thuê đất cho Thương nhân hoạt động thương mại tại địa bàn miền núi, hải đảo và vùng đồng bào dân tộc theo quy định của Nghị định 20/1998/NĐ-CP ngày 31/3/1998 như sau:

- Miễn tiền thuê đất trong 5 năm đầu và được giảm 50% tiền thuê đất trong 5 năm tiếp theo cho Thương nhân kinh doanh ở khu vực II.

- Miễn tiền thuê đất xây dựng, mở rộng cơ sở kinh doanh cho Thương nhân kinh doanh ở khu vực III.

5.5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất mà trong cùng thời gian được hưởng nhiều mức miễn hoặc giảm tiền thuê đất theo quy định tại tiết 5.2, 5.3, 5.4 khoản 5 này hoặc được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật khác thì chỉ được hưởng một mức miễn hoặc giảm cao nhất.

Sau khi đã miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại tiết 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, khoản 5 này mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nộp trước tiền thuê đất 1 lần cho nhiều năm ngay trong năm đầu, thì được giảm tiếp tiền thuê đất như sau:

Nộp cho 5 năm thì được giảm 5% số tiền thuê đất của 5 năm đó, nộp cho thời hạn thuê đất trên 5 năm, thì cứ mỗi năm tăng thêm được giảm cộng thêm 1% (nộp cho 6 năm được giảm 6%, nộp cho 7 năm được giảm 7%...), nhưng tổng mức giảm không vượt quá 25% số tiền thuê đất phải nộp của thời gian đó; Trường hợp nộp tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất trên ba mươi (30) năm thì được giảm 30% số tiền thuê đất phải nộp.

5.6. Đối với khách sạn, nhà nghỉ, nhà khách hoạt động kinh doanh theo mùa vụ, nếu nộp đầy đủ tiền thuê đất theo qui định tại Thông tư này mà bị lỗ thì được xét giảm tiền thuê đất. Số tiền được giảm tương ứng với số lỗ, nhưng mức giảm tối đa là 50% số tiền thuê đất phải nộp.

5.7. Đối với đất thuê để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối mà bị thiên tai, hoả hoạn làm thiệt hại sản lượng được xét miễn giảm tiền thuê đất tương ứng với mức miễn giảm của thuế sử dụng đất nông nghiệp cụ thể như sau:

+ Mức thiệt hại sản lượng của một năm từ 10 đến dưới 20% được giảm tiền thuê đất tương ứng với mức bị thiệt hại;

+ Mức thiệt hại sản lượng của một năm từ 20 đến dưới 30%, giảm 60% tiền thuê phải nộp;

+ Mức thiệt hại sản lượng của một năm từ 30 đến dưới 40%, giảm 80% tiền thuê phải nộp;

+ Mức thiệt hại sản lượng của một năm từ 40% trở lên, miễn nộp tiền thuê đất một năm.

Việc xác định mức thiệt hại để miễn, giảm tiền thuê đất qui định tại tiết này được áp dụng theo phương pháp xác định mức thiệt hại để giảm, miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp

5.8. Đối với đất thuê để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh mà không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối khi bị thiên tai, hoả hoạn, tai nạn bất khả kháng bị thiệt hại tài sản từ 20% đến dưới 50% giá trị tài sản thì được giảm 50% tiền thuê đất phải nộp trong một năm; Thiệt hại tài sản từ 50% trở lên được miễn nộp tiền thuê đất của cả năm. Tỷ lệ thiệt hại được tính bằng giá trị tài sản bị thiệt hại trên tổng giá trị tài sản hiện có tại thời điểm ngay trước khi bị thiệt hại.

5.9. Số tiền thuê đất làm căn cứ để tính miễn hoặc giảm theo quy định tại tiết 5.6, 5.7, 5.8 là số tiền thuê đất phải nộp sau khi đã trừ miễn hoặc giảm theo quy định tại tiết 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 khoản 5 (nếu có).

5.10. Việc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Thông tư này được áp dụng đối với tất cả các dự án được nhà nước cho thuê đất trước và sau khi Thông tư này có hiệu lực thi hành.

- Đối với các dự án đang trong thời kỳ xây dựng cơ bản được giảm tiền thuê đất theo qui định tại Thông tư số 70/TC-QLCS ngày 07/10/1997 thì nay được hưởng miễn tiền thuê đất theo qui định tại tiết 5.1 khoản 5 này cho thời gian xây dựng cơ bản còn lại.

- Đối với dự án đã đi vào hoạt động kể từ ngày xây dựng cơ bản hoàn thành cho đến thời điểm Thông tư này có hiệu lực mà vẫn còn thời gian được hưởng miễn hoặc giảm tiền thuê đất qui định tại tiết 5.2, 5.3, 5.4 khoản 5 thì được miễn hoặc giảm tiền thuê đất cho thời gian được miễn hoặc giảm tiền thuê đất còn lại.

5.11. Để được miễn giảm tiền thuê đất, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải có đơn xin miễn hoặc giảm tiền thuê đất kèm theo giấy tờ cần thiết gửi đến cơ quan thuế trực tiếp quản lý thu tiền thuê đất, hồ sơ gồm:

- Đơn đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất; Riêng trường hợp xin giảm, miễn theo quy định tại tiết 5.7, 5.8 khoản 5 này thì phải gửi kèm các hồ sơ, giấy tờ chứng minh có thiệt hại về sản xuất, tài sản.

- Giấy phép đầu tư hoặc đăng ký kinh doanh;

- Quyết định cho thuê đất hoặc tờ khai đăng ký nộp tiền thuê đất;

- Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có).

Phần II

GÓP VỐN LIÊN DOANH BẰNG GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT; XỬ LÝ TRƯỜNG HỢP ĐÃ NHẬN NỢ VÀ ĐÃ HOÀN TRẢ TIỀN THUÊ ĐẤT GÓP VỐN LIÊN DOANH, ĐÃ NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT HOẶC ĐÃ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. GÓP VỐN LIÊN DOANH BẰNG GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VỚI TỔ CHỨC, CÁ NHÂN TRONG NƯỚC

1. Đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp được giao khi dùng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh để tiếp tục sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối thì giá trị quyền sử dụng đất của bên có đất góp vốn liên doanh do các bên thoả thuận, nhưng giá đất để xác định giá trị quyền sử dụng đất không được thấp hơn giá đất nông nghiệp do UBND cấp tỉnh quy định theo khung giá đất do Chính phủ ban hành.

Bên có đất góp vốn liên doanh phải nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật, không phải nộp tiền thuê đất, không phải nộp tiền thu về sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

2. Góp vốn trong trường hợp được phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp sang sử dụng vào mục đích khác hoặc góp vốn bằng đất thuê thì giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh được xác định bằng tiền thuê đất nộp cho ngân sách Nhà nước theo mục đích sử dụng mới trong thời hạn liên doanh.

3. Trường hợp bên có đất góp vốn liên doanh mà đất đó đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Mục IV, Phần II này thì bên có đất góp vốn liên doanh chỉ phải nộp thuế đất, không phải nộp tiền thuê đất, không phải nộp tiền thu về sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

II. GÓP VỐN LIÊN DOANH BẰNG GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VỚI TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI: TỔ CHỨC BÊN VIỆT NAM ĐƯỢC NHÀ NƯỚC CHO PHÉP SỬ DỤNG GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (TIỀN THUÊ ĐẤT) ĐỂ GÓP VỐN LIÊN DOANH, HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH VỚI CÁC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI, THÌ GIÁ THUÊ ĐẤT DO CÁC BÊN THOẢ THUẬN, NHƯNG KHÔNG ĐƯỢC THẤP HƠN ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT, MẶT NƯỚC, MẶT BIỂN ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CÁC HÌNH THỨC ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM QUY ĐỊNH VỀ GÓP VỐN BẰNG GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỤ THỂ NHƯ SAU

1. Đối với tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, tổ chức đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng không phải là đất do Nhà nước cho thuê, khi được phép

dùng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh thì không phải nộp tiền thu về sử dụng vốn ngân sách nhà nước đối với giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh, nhưng hàng năm phải nộp thuế sử dụng đất (thuế đất) cho Nhà nước theo qui định của Pháp luật hiện hành.

2. Đối với tổ chức được nhà nước cho thuê đất:

2.1. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất, được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất (tiền thuê đất) góp vốn liên doanh với nước ngoài, thì số tiền thuê đất góp vốn liên doanh là phần vốn của Nhà nước đầu tư cho doanh nghiệp (Bên Việt Nam) và doanh nghiệp phải nộp tiền thu về sử dụng vốn ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành. Thời điểm tính và nộp tiền thu về sử dụng vốn ngân sách nhà nước được tính từ thời điểm sử dụng tiền thuê đất góp vốn liên doanh.

Trường hợp đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê đất, khi được Nhà nước cho phép dùng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh trong thời hạn đã trả tiền thuê đất, thì không phải nộp tiền thu về sử dụng vốn ngân sách nhà nước đối với giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh.

2.2. Tổ chức không phải là doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê đất hoặc trả cho thời gian thuê đất còn lại ít nhất là 5 năm, khi được Nhà nước cho phép dùng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh trong thời hạn đã trả tiền thuê đất, tổ chức phải nộp tiền thuê đất theo bản quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt nam ban hành kèm theo Quyết định 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

3. Các doanh nghiệp nhà nước trước đây được phép dùng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài, thì nay giá trị quyền sử dụng đất (tiền thuê đất) tính trong cả thời hạn góp vốn liên doanh được chuyển thành vốn của ngân sách Nhà nước đầu tư cho doanh nghiệp và nộp tiền thu về sử dụng vốn ngân sách nhà nước. Thời điểm tính và nộp tiền thu về sử dụng vốn ngân sách nhà nước thực hiện theo qui định tại khoản 2.1, Mục này.

3.1. Đối với doanh nghiệp nhà nước thuộc đối tượng qui định tại khoản 1 Mục này; Nếu như đã nhận nợ và hoàn trả tiền thuê đất cho ngân sách nhà nước theo hướng dẫn tại Thông tư số 70/TC-QLCS ngày 7/10/1997 của Bộ Tài chính thì số tiền thuê đất đã nộp được trừ vào số tiền thuế sử dụng đất (thuế đất) phải nộp tính từ thời điểm bàn giao đất sử dụng để góp vốn liên doanh; Nếu còn nợ tiền thuê đất thì nay được chuyển sang nộp thuế sử dụng đất (thuế đất) cho cả thời gian còn nợ tiền thuê đất. Trường hợp đã nộp tiền thuê đất lớn hơn thuế sử dụng đất phải nộp cho cả thời hạn dùng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh, thì số tiền thuê đất đã trả lớn hơn này được ngân sách nhà nước hoàn trả cho tổ chức.

3.2. Đối với doanh nghiệp nhà nước thuộc đối tượng qui định tại khoản 2.1, Mục này; Nếu đã nhận nợ và hoàn trả tiền thuê đất cho ngân sách nhà nước theo hướng dẫn tại Thông tư số 70/TC-QLCS ngày 07/10/1997 của Bộ Tài chính, thì số tiền thuê đất đã nộp được trừ vào số tiền thu về sử dụng vốn ngân sách nhà nước phải nộp kể từ thời

điểm sử dụng tiền thuê đất góp vốn liên doanh; Nếu còn nợ tiền thuê đất thì nay được chuyển sang nộp tiền thu về sử dụng vốn ngân sách nhà nước cho cả thời gian còn nợ tiền thuê đất; Trường hợp đặc biệt nếu đã nộp tiền thuê đất lớn hơn số tiền sử dụng vốn phải nộp cho cả thời hạn dùng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh, thì số tiền thuê đất đã trả lớn hơn này được ngân sách nhà nước hoàn trả cho doanh nghiệp.

III. GHI VỐN BẰNG GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GÓP VỐN LIÊN DOANH

1. Căn cứ vào đề nghị của tổ chức có đất góp vốn liên doanh và hồ sơ có liên quan bao gồm:

- Đề nghị của tổ chức có đất góp vốn liên doanh;
- Quyết định giao đất, cho thuê đất;
- Giấy phép đầu tư;
- Hợp đồng liên doanh;
- Các giấy tờ liên quan khác.

Hội đồng xác định vốn ngân sách nhà nước bằng giá trị quyền sử dụng đất do Sở Tài chính - Vật giá tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chủ trì phối hợp với Sở Địa chính kiểm tra, xem xét xác định giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh.

Bên có đất góp vốn liên doanh phải ký biên bản xác định vốn ngân sách nhà nước bằng giá trị quyền sử dụng đất (tiền thuê đất) góp vốn liên doanh với Sở Tài chính - Vật giá (theo Mẫu số 2 đính kèm Thông tư này);

2. Căn cứ Biên bản xác định vốn ngân sách nhà nước bằng giá trị quyền sử dụng đất (tiền thuê đất) góp vốn liên doanh, Sở Tài chính -Vật giá ghi tăng vốn ngân sách nhà nước đầu tư cho doanh nghiệp bên có đất góp vốn liên doanh; Riêng đối với các doanh nghiệp do Thủ tướng Chính phủ, các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ lập hoặc góp vốn thì Cục Tài chính doanh nghiệp ghi tăng vốn ngân sách nhà nước.

3. Đối với các trường hợp đã ký hợp đồng nhận nợ tiền thuê đất nếu không phát sinh việc điều chỉnh giá thuê đất thì Sở Tài chính - Vật giá chủ trì phối hợp với Sở Địa chính và Cục Tài chính doanh nghiệp (đối với doanh nghiệp Trung ương), căn cứ hợp đồng giao nhận nợ làm việc với doanh nghiệp bên Việt nam có đất góp vốn liên doanh chuyển thành vốn ngân sách nhà nước đầu tư cho doanh nghiệp.

Trường hợp đất được phép góp vốn liên doanh là đất đã nộp tiền sử dụng đất hoặc đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê đất, thì huỷ hợp đồng giao nhận nợ tiền thuê đất trước đây. Bên có đất góp vốn liên doanh có đơn kèm theo hồ sơ, chứng từ và gửi đến Sở Tài chính - Vật giá nơi doanh nghiệp nhận nợ. Hội đồng xác định vốn ngân sách nhà nước bằng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh do Sở Tài chính - Vật giá chủ trì kiểm tra, xem xét, nếu đúng với kê khai của tổ chức thì ra thông báo xoá hợp đồng giao nhận nợ, sau đó gửi thông báo đến các cơ quan có liên quan.

IV. ĐẤT ĐƯỢC COI LÀ ĐÃ NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Đất do nhà nước giao hoặc đất nhận chuyển nhượng mà tiền sử dụng đất đã nộp ngân sách Nhà nước và tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả là tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì đất đó là đất đã nộp tiền sử dụng đất, các trường hợp cụ thể như sau:

- Đất được giao đã nộp tiền đền bù thiệt hại theo Quyết định số 186/HĐBT ngày 31/5/1990 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang mục đích khác;

- Đất được giao đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định tại Thông tư số 60 TC/TCT ngày 16 tháng 7 năm 1993 của Bộ Tài chính khi được giao đất thay cho thanh toán giá trị công trình;

- Đất do mua nhà cùng với nhận quyền sử dụng đất có nhà trên đó mà người bán nhà cùng với chuyển quyền sử dụng đất đã nộp thuế thu nhập theo Pháp lệnh thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao;

- Đất do mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước kèm theo chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

- Đất được giao đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật đất đai;

- Đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng dất hợp pháp từ người khác hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp kèm theo chuyển mục đích sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

- Đất được giao từ sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng là đất nhà nước giao cho tổ chức kinh tế để thanh toán giá trị công trình đã xây dựng.

Phần III
XỬ LÝ VI PHẠM, KHEN THƯỞNG VÀ KHIẾU NẠI

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc đối tượng phải kê khai nộp tiền thuê đất không thực hiện đúng việc kê khai nộp tiền thuê đất theo hướng dẫn tại Thông tư này thì cơ quan thuế căn cứ vào các tài liệu điều tra và hồ sơ sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân do UBND xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan địa chính cung cấp, có quyền quyết định các nội dung quy định tại Phần I về nộp tiền thuê đất theo Mẫu số 1 đính kèm Thông tư này và thông báo cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân biết để nộp tiền thuê đất, đồng thời thông báo cho các cơ quan có liên quan biết.

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nộp tiền thuê đất hoặc nộp phạt không đúng thời hạn thì ngoài việc phải nộp đầy đủ số tiền thuê và số tiền phạt theo quy định, mỗi ngày chậm nộp còn phải nộp phạt tiền bằng 0,1% trên số tiền chậm nộp.

Trường hợp đối tượng thuê đất vẫn cố tình dây dưa, chây ỳ không chịu nộp tiền thuê đất và tiền phạt, thì cơ quan thuế có quyền yêu cầu ngân hàng nơi đối tượng thuê

đất mở tài khoản trích tiền từ tài khoản tiền gửi của tổ chức, cá nhân đó để nộp tiền thuê đất, tiền phạt (nếu có) vào kho bạc Nhà nước; không có tài khoản thì cơ quan thuế báo cáo UBND cùng cấp thực hiện biện pháp cưỡng chế hành chính theo quy định hiện hành.

2. Tổ chức, cá nhân lợi dụng chức vụ, quyền hạn để chiếm dụng, tham ô hoặc làm thất thoát tiền thuê đất thì phải bồi thường cho Nhà nước toàn bộ số tiền đã chiếm dụng, tham ô hoặc thất thoát và tuỳ theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật và bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

3. Người có công phát hiện các hành vi vi phạm quy định tại Thông tư này thì được khen thưởng theo quy định chung của Nhà nước.

4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nộp tiền thuê đất có quyền khiếu nại những vấn đề có liên quan với Cục thuế địa phương; trong khi chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đủ và đúng thời hạn số tiền thuê đất và số tiền phạt (nếu có) đã được thông báo. Tổ chức được phép sử dụng giá trị quyền sử dụng đất để góp vốn liên doanh có quyền khiếu nại những vấn đề có liên quan với Sở Tài chính-Vật giá địa phương. Trường hợp không đồng ý với quyết định của cơ quan giải quyết thì có quyền khiếu nại lên cấp trên trực tiếp của cơ quan đã ra quyết định giải quyết. Quyết định của Bộ trưởng Bộ Tài chính là quyết định cuối cùng.

Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đơn.

Phần IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW có trách nhiệm chỉ đạo Sở Tài chính - Vật giá, Sở địa chính, Cục thuế, UBND các cấp; các đối tượng đang sử dụng đất thuộc đối tượng thuê đất và nộp tiền thuê đất trên địa bàn thực hiện đầy đủ các nội dung hướng dẫn tại Thông tư này.

2. Tổng cục thuế có trách nhiệm chỉ đạo Cục thuế và Chi cục thuế các địa phương:

2.1. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tờ kê khai đăng ký của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cơ quan thuế kiểm tra và xác định số tiền thuê đất phải nộp và thông báo cho đối tượng thuê đất để thực hiện nộp tiền thuê đất; thu tiền sử dụng vốn; xác định số tiền thuê đất đã nộp để trừ vào số tiền thu về sử dụng vốn phải nộp; xác định số tiền thuê đất còn nợ để thực hiện thu tiền sử dụng vốn đối với thời gian còn nợ tiền thuê đất.

2.2. Các trường hợp sử dụng đất trước ngày 1/1/1999, cơ quan thuế hướng dẫn kê khai đăng ký nộp tiền thuê đất và kiểm tra, xác minh số liệu tính toán các chỉ tiêu trong tờ khai đăng ký và kiểm tra thực tế để xác định đối tượng thuê đất và thực hiện thu tiền thuê đất.

3. Cục Tài chính doanh nghiệp có trách nhiệm hướng dẫn xác nhận nguồn gốc tiền sử dụng đất đã nộp ngân sách nhà nước và tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao vốn và quản lý vốn ngân sách nhà nước đối với giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh thuộc doanh nghiệp do Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ thành lập.

4. Sở Tài chính- Vật giá các tỉnh, thành phố trực thuộc TW có trách nhiệm:

- Là Chủ tịch Hội đồng xác định vốn NSNN bằng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh, chủ trì phối hợp với các ngành liên quan kiểm tra, xem xét việc thoả thuận về giá trị quyền sử dụng đất để góp vốn liên doanh của các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trên cơ sở đó xác định giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh.

- Kiểm tra và có xác nhận về nguồn gốc tiền sử dụng đất đã nộp, đã nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ người khác hoặc được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; giao vốn và quản lý vốn ngân sách nhà nước đối với giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh thuộc doanh nghiệp địa phương.

5. Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày ký thay thế Thông tư số 70 TC/QLCS ngày 7/10/1997 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc nộp tiền thuê đất, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức trong nước theo qui định tại Nghị định số 85/CP ngày 17/12/1996 của Chính phủ và các hướng dẫn trước dây trái với Thông tư này đều bãi bỏ.

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc đề nghị phản ánh về Bộ Tài chính để nghiên cứu, giải quyết.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG

Đã ký: **Nguyễn Thị Kim Ngân**

Mẫu số 1

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

TỜ KÊ KHAI ĐĂNG KÝ NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT

Tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất: .....

Thuộc bộ (ngành, địa phương):.....

Địa chỉ: .....

Số điện thoại:.....

Ngành nghề kinh doanh:.....

I. Phần kê khai của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất.

1. Tên thửa (lô) đất:.....

2. Địa điểm (vị trí) đất:.....

3. Tổng diện tích đất thuê: .....

4. Nguồn gốc thửa (lô) đất: .....

- Nguồn gốc thửa đất:.....

- Tờ bản đồ số (nếu có):.....ngày...../...../.....

- Bản khoán (nếu có):.....ngày...../...../..... nơi cấp.....

5. Diện tích đất theo mục đích sử dụng thực tế (m^2):

- Diện tích đất thuộc hệ số nộp tiền thuê đất nhóm 1 (m^2): .....

- Diện tích đất thuộc hệ số nộp tiền thuê đất nhóm 2 (m^2): .....

- Sử dụng vào mục đích khác (m^2): .....

- Đang bị chiếm dụng (m^2): .....

- Hiện chưa sử dụng (m^2): .....

6. Kiến nghị của bên thuê đất:

- Diện tích đất thuê và trả tiền thuê đất (m^2): .....

- Diện tích đất đang làm thủ tục xin trả lại Nhà nước (m^2):.....

7. Bản kê các giấy tờ có liên quan:

- .....

- .....

- .....

Cam kết: Việc kê khai trên đây là đúng, nếu sai..... xin chịu trách nhiệm trước Pháp luật.

Ngày...tháng...năm 200..
Thủ trưởng đơn vị
(Ký tên, đóng dấu)

Xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất cho thuê
(Ký tên, đóng dấu)

Xác nhận của cơ quan địa chính
(Áp dụng cho đối tượng nộp tiền thuê đất chưa có hợp đồng thuê đất)
(Ký tên, đóng dấu)

II. Phần tính toán của cơ quan thuế:

- Diện tích phải nộp tiền thuê đất:..... m^2.
- Loại đất (**):.....
- Hạng hoặc vị trí đất:.....
- Giá đất để tính tiền thuê đất:.....đồng/m^2.
- Đơn giá thuê đất:.....đồng/m^2/năm.
- Số tiền thuê đất 1 năm:.....đồng
- Số tiền miễn giảm (nếu có):.....đồng
- Số tiền thuê đất phải nộp:.....đồng/năm

Ngày...tháng...năm...
Thủ trưởng cơ quan
(Ký tên, đóng dấu)

Ghi chú:

- Mỗi thửa đất sử dụng một tờ đăng ký.
- (**) Loại đất ghi theo tên loại đất của các bảng giá đất của Chính phủ.
- Tổ chức kê khai đăng ký theo phiếu này thay cho tờ khai nộp tiền thuê quy định tại Thông tư 70/TC-QLCS ngày 7/10/1997 của Bộ Tài chính.

Mẫu số 2

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

BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH VỐN NSNN BẰNG GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GÓP VỐN LIÊN DOANH

Căn cứ Quyết định giao đất, cho thuê đất số:.....của.....

.....

cho phép.....được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh với ..... sử dụng vào mục đích.....

Căn cứ giấy phép đầu tư số: .....

Căn cứ Thông tư số: 35/2001/TT-BTC ngày 25 tháng 5 năm 2001 của Bộ Tài chính;

Căn cứ tờ kê khai và thoả thuận giữa.....

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm.....

Tại:.....

I. Cơ quan quản lý nhà nước:

1. Đại diện Sở Tài chính - Vật giá:

Ông (bà):.....Chức vụ.....Chủ tịch hội đồng

2. Đại diện Sở Địa chính hoặc (Sở Địa chính-Nhà đất):

Ông (bà):.....Chức vụ.....thành viên.

II. Đại diện tổ chức (Doanh nghiệp có đất góp vốn liên doanh):.....

Ông (bà): ..... Chức vụ .....

Trụ sở:.....

III. Hội nghị đã thống nhất xác định vốn ngân sách nhà nước bằng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh như sau:

1. Giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh là:.....đồng (hoặc USD)

2. Sử dụng vào mục đích: .....

3. Vị trí thửa (lô) đất tại:.....

4. Diện tích đất:.....

5. Giá cho thuê đất: đồng (hoặc) USD/m^2/năm .....

6. Thời hạn góp vốn liên doanh.....kể từ ngày..... tháng ..... năm.....

7. Tổ chức (Doanh nghiệp có đất góp vốn liên doanh) có trách nhiệm hạch toán đầy đủ giá trị quyền sử dụng đất trên sổ sách kế toán và thực hiện nghĩa vụ nộp thu về sử dụng vốn ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành.

8. Kỳ nộp và mức nộp tiền thu về sử dụng vốn ngân sách nhà nước cho mỗi lần trong năm thực hiện theo quy định hiện hành và hướng dẫn của cơ quan thuế.

9. Biên bản được lập thành 5 bản.

- Sở Tài chính - Vật giá 1 bản;
- Sở Địa chính hoặc (Sở Địa chính -Nhà đất) 1 bản;
- Cục thuế 1 bản;
- Cục Tài chính doanh nghiệp (đối với doanh nghiệp Trung ương) 1 bản
- Doanh nghiệp có đất góp vốn liên doanh 1 bản.

Đại diện tổ chức	**Chủ tịch hội đồng**
(Ký tên, đóng dấu)	*(Ký tên, đóng dấu)*

Phụ lục I
ĐỐI TƯỢNG PHẢI NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT
(Ban hành kèm theo Thông tư 35/2001/TT-BTC ngày 25/5/2001 của Bộ Tài chính)

1. Các đối tượng được Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 9 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP, gồm:

a) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh.

b) Hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức theo qui định của pháp Luật về đất đai.

c) Tổ chức kinh tế sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh.

d) Tổ chức kinh tế thuê đất để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng đó tại Khu Công nghiệp (KCN), Khu Chế xuất (KCX), Khu Công nghệ cao (KCNC).

2. Các đối tượng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP, nếu sử dụng một phần đất vào sản xuất kinh doanh, dịch vụ ngoài mục đích được giao thì phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích đất sử dụng vào sản xuất kinh doanh dịch vụ, gồm:

a) Tổ chức được giao quản lý đất có rừng và đất để trồng rừng phòng hộ đầu nguồn, phòng hộ chắn gió, chắn cát bay, phòng hộ chắn sóng, lấn biển, phòng hộ bảo vệ môi trường sinh thái; Các tổ chức được nhà nước giao quản lý vườn quốc gia, khu rừng bảo tồn thiên nhiên, khu rừng văn hoá - lịch sử - môi trường; nếu sử dụng một phần đất vào sản xuất kinh doanh, dịch vụ ngoài mục đích được giao, thì phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích đó.

b) Cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc, sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, sử dụng đất để xây dựng các công trình thuộc các ngành và lĩnh vực sự nghiệp về kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học, kỹ thuật, ngoại giao, tổ chức được giao quản lý đất có công trình di tích lịch sử văn hoá đã được xếp hạng; nếu sử dụng một phần đất vào sản xuất kinh doanh, dịch vụ ngoài mục đích được giao, thì phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích đó.

c) Tổ chức sử dụng đất vào các mục đích công cộng quy định tại Điều 4 của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/2/2000 của Chính phủ, gồm:

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng quy định tại điểm 5 khoản 5 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai bao gồm đất để xây dựng đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp thoát nước, sông, hồ, đê, đập, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, sân bay, bến cảng; nếu sử dụng một phần đất vào sản xuất kinh doanh, dịch vụ ngoài mục đích được giao, thì phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích đó.

- Đất sử dụng để xây dựng các công trình công cộng khác bao gồm đất xây dựng nhà máy điện, trạm biến thế điện, hồ thuỷ điện, đường dây thông tin, đường dây tải điện, đường ống dẫn xăng dầu, đường ống dẫn khí, đài khí tượng thuỷ văn, các trạm quan trắc phục vụ nghiên cứu và dịch vụ công cộng, công trình thuỷ lợi, bến tàu, bến xe, bến phà, sân ga, vườn quốc gia, khu an dưỡng, khu nuôi dưỡng trẻ em có hoàn cảnh khó khăn, cơ sở huấn luyện, tập luyện thể dục, thể thao, cơ sở phục hồi chức năng cho trẻ em khuyết tật, trung tâm dạy nghề, công trình văn hoá, tượng đài, bia tưởng niệm, câu lạc bộ, nhà hát, bảo tàng, triển lãm, rạp chiếu phim, rạp xiếc, trung tâm cai nghiện ma tuý, trại giáo dưỡng, trại phục hồi nhân phẩm, nghĩa trang, nghĩa địa, khu xử lý chất thải, bãi rác; nếu sử dụng một phần đất vào sản xuất kinh doanh, dịch vụ ngoài mục đích được giao, thì phải nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích đó.

Phụ lục II
ĐỐI TƯỢNG KHÔNG PHẢI NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT
(Ban hành kèm theo Thông tư số 35/2001/TT-BTC ngày 25/5/2001 của Bộ Tài chính)

1. Các đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP, gồm:

- Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê.

- Tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng đó.

- Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng đó.

- Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất để làm nhà ở.

2. Các đối tượng được giao đất không thu tiền sử dụng đất qui định tại khoản 2, khoản 3 Điều 7 và khoản 1 Điều 7 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP (trừ phần đất sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ), gồm:

- Theo khoản 2 Điều 7 Nghị định 04/2000/NĐ-CP gồm hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối trong hạn mức theo quy định hiện hành.

- Theo khoản 3 Điều 7 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP gồm các tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất.

- Theo khoản 1 Điều 7 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP (trừ phần đất sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ), gồm:

+ Tổ chức được giao quản lý đất có rừng và đất để trồng rừng phòng hộ đầu nguồn, phòng hộ chắn gió, chắn cát bay, phòng hộ chắn sóng, lấn biển, phòng hộ bảo vệ môi trường sinh thái; Các tổ chức được nhà nước giao quản lý vườn quốc gia, khu rừng bảo tồn thiên nhiên, khu rừng văn hoá - lịch sử - môi trường.

+ Doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất do Nhà nước giao trước ngày 1/1/1999 vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối.

+ Cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc, sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, sử dụng đất để xây dựng các công trình thuộc các ngành và lĩnh vực sự nghiệp về kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học, kỹ thuật, ngoại giao; tổ chức được giao quản lý đất có công trình di tích lịch sử văn hoá đã xếp hạng.

+ Tổ chức sử dụng đất vào các mục đích công cộng quy định tại Điều 4 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/2/2000 của Chính phủ.

Phụ lục III

MIỄN TIỀN THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ THEO QUY ĐỊNH TẠI NGHỊ ĐỊNH SỐ 51/1999/NĐ-CP NGÀY 8/7/1999 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT KHUYẾN KHÍCH ĐẦU TƯ TRONG NƯỚC (SỬA ĐỔI)

(Ban hành kèm theo Thông tư số 35/2001/TT-BTC ngày 25/5/2001 của Bộ Tài chính)

1. Các điều kiện được miễn tiền thuê đất:

a) Dự án đầu tư vào các ngành, nghề quy định tại Danh mục A (ngành, nghề thuộc các lĩnh vực được hưởng ưu đãi đầu tư), Phụ lục IV.

b) Dự án đầu tư thuộc mọi lĩnh vực, ngành, nghề sản xuất, kinh doanh mà pháp luật không cấm, có sử dụng số lao động bình quân trong năm ít nhất là: ở đô thị loại 1 và loại 2 là 100 người; ở địa bàn thuộc Danh mục B (địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn) hoặc Danh mục C (địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn) là 20 người; ở địa bàn khác là 50 người.

c) Dự án đầu tư được thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn quy định tại Danh mục B, Phụ lục IV.

d) Dự án đầu tư được thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn quy định tại Danh mục C, Phụ lục IV.

2. Miễn tiền thuê đất:

2.1. Miễn 3 năm đối với dự án đầu tư có một điều kiện a hoặc b qui định tại mục 1 Phụ lục này.

2.2. Miễn 6 năm đối với dự án đầu tư có đủ hai điều kiện a và b qui định tại mục 1 Phụ lục này.

2.3. Miễn 7 năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn quy định tại Mục II Danh mục B (địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn) tại Phụ lục IV.

2.4. Miễn 10 năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn qui định tại Mục I Danh mục B (địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn) tại Phụ lục IV.

2.5. Miễn 11 năm đối với dự án đầu tư vào các ngành nghề thuộc Danh mục A thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục B, Phụ lục IV đồng thời đáp ứng một điều kiện a hoặc b qui định tại mục 1 Phụ lục này.

2.6. Miễn 13 năm đối với dự án đầu tư vào các ngành nghề thuộc Danh mục A thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục B, Phụ lục IV đồng thời đáp ứng đủ hai điều kiện a và b qui định tại mục 1 Phụ lục này.

2.7. Miễn 11 năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn quy định tại Mục II Danh mục C (địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn), Phụ lục IV.

2.8. Miễn 15 năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn quy định tại Mục I Danh mục C (địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn), Phụ lục IV.

2.9. Miễn nộp tiền thuê đất trong suốt thời hạn thực hiện dự án đối với dự án đầu tư vào các ngành nghề thuộc Danh mục A thực hiện tại địa bàn qui định tại Danh mục C (địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn), Phụ lục IV./.

Phụ lục IV

DANH MỤC NGÀNH, NGHỀ THUỘC LĨNH VỰC, ĐỊA BÀN KHUYẾN KHÍCH ĐẦU TƯ THEO QUY ĐỊNH TẠI NGHỊ ĐỊNH SỐ 51/1999/NĐ-CP NGÀY 8/7/1999 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT KHUYẾN KHÍCH ĐẦU TƯ TRONG NƯỚC (SỬA ĐỔI)

(Ban hành kèm theo Thông tư số 35/2001/TT-BTC ngày 25/ 5/2001 của Bộ Tài chính)

DANH MỤC A
NGÀNH, NGHỀ THUỘC CÁC LĨNH VỰC ĐƯỢC HƯỞNG ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ

Các dự án đầu tư vào các ngành, nghề trong từng lĩnh vực sau đây được hưởng ưu đãi:

I. Trồng rừng, khoanh nuôi tái sinh rừng; trồng cây lâu năm trên đất hoang hoá, đồi, núi trọc; khai hoang; làm muối; nuôi trồng thuỷ sản ở vùng nước chưa được khai thác

1. Trồng rừng phòng hộ (đầu nguồn, ven biển, bảo vệ môi sinh), rừng đặc dụng, rừng sản xuất, khoanh nuôi tái sinh rừng;

2. Trồng cây lâu năm (cây công nghiệp, cây ăn quả, cây dược liệu, cây khác) trên đất khai hoang, phục hóa, đồi núi trọc;

3. Làm muối từ nước biển, khai thác muối mỏ, sản xuất muối công nghiệp;

4. Nuôi trồng thuỷ sản ở các vùng nước tự nhiên chưa có đầu tư cải tạo, chưa được sử dụng;

5. Khai hoang, tận dụng đất trống vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp.

II. Xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển vận tải công cộng; phát triển sự nghiệp giáo dục, đào tạo, y tế, văn hoá dân tộc

1. Xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật:

- Xây dựng mới, cải tạo, mở rộng nhà máy điện, phát triển mạng lưới điện, xây dựng cơ sở sử dụng năng lượng mặt trời, năng lượng gió, khí sinh vật;

- Xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp, hiện đại hoá: cầu, đường bộ, sân bay, bến cảng, nhà ga, bến xe; mở thêm các tuyến đường sắt;

- Cải tạo và phát triển mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xây dựng nhà máy sản xuất nước, xây dựng hệ thống cấp nước, thoát nước; xây dựng công trình bảo vệ môi trường, xử lý chất thải;

- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư tập trung (ở địa bàn thuộc Danh mục B hoặc C).

2. Phát triển vận tải công cộng;

3. Phát triển sự nghiệp giáo dục, đào tạo, y tế, văn hoá dân tộc:

- Mở trường học dân lập, trường tư thục ở các bậc học: giáo dục mầm non, tiểu học, phổ thông cơ sở, phổ thông trung học, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng, đại học;

- Thành lập cơ sở dạy nghề, nâng cao tay nghề cho công nhân; bồi dưỡng và nâng cao kiến thức quản lý, kinh doanh;

- Thành lập cơ sở y tế dân lập, cơ sở y tế tư nhân trong các lĩnh vực: khám bệnh, chữa bệnh, dưỡng lão, chăm sóc người tàn tật;

- Thành lập nhà văn hoá dân tộc, đoàn ca, múa, nhạc dân tộc; sưu tầm, bảo tồn, phát triển, phổ biến văn hoá dân tộc; chế tạo nhạc cụ dân tộc.

4. Dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT); hợp đồng xây dựng - chuyển giao - kinh doanh (BTO); hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT).

5. Đầu tư xây dựng các khu thương mại, siêu thị, các loại nhà ở phục vụ nhu cầu của nhân dân ở thành phố và đô thị.

III. Sản xuất, kinh doanh hàng xuất khẩu

Sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ cho xuất khẩu đạt giá trị trên 30% giá trị hàng hóa, dịch vụ sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp trong năm tài chính.

IV. Đánh bắt hải sản ở vùng biển xa bờ; chế biến nông sản, lâm sản, thuỷ sản; dịch vụ kỹ thuật trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp

1. Đánh bắt hải sản ở vùng biển xa bờ;

2. Chế biến nông sản, lâm sản, thuỷ sản;

3. Các dịch vụ kỹ thuật trực tiếp phục vụ nông nghiệp: làm đất, tưới nước, tiêu úng, gieo trồng, thu hoạch, bảo vệ, bảo quản nông sản;

4. Các dịch vụ kỹ thuật trực tiếp phục vụ lâm nghiệp: làm đất, cung cấp hạt giống, cây con, tưới nước, bảo vệ rừng;

5. Các dịch vụ kỹ thuật trực tiếp phục vụ ngư nghiệp: kho bảo quản thuỷ sản, cứu hộ cho tàu thuyền đánh cá xa bờ;

6. Các loại dịch vụ về: bảo vệ cây trồng, vật nuôi; nhân và lai tạo giống mới; bảo quản nông sản, lâm sản, hải sản.

V. Nghiên cứu, phát triển khoa học, công nghệ, dịch vụ khoa học, công nghệ; tư vấn về pháp lý, đầu tư, kinh doanh, quản trị doanh nghiệp, bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ và chuyển giao công nghệ

1. Nghiên cứu triển khai công nghệ;

2. Xây dựng và khai thác các cơ sở nghiên cứu: phòng thí nghiệm, trạm thí nghiệm, trại thí nghiệm nhằm ứng dụng công nghệ mới vào sản xuất;

3. Ứng dụng và phát triển công nghệ cao, chế tạo và gia công vật liệu từ nguồn nguyên liệu trong nước:

- Công nghệ thông tin: tạo ra các phần mềm máy tính dùng trong các lĩnh vực của nền kinh tế;

- Công nghệ sinh học được ứng dụng theo quy mô công nghiệp trong việc sản xuất: cây giống, con giống, thuốc chữa bệnh cho người, vật nuôi, cây trồng, thức ăn cho người và vật nuôi, kích dục tố trong sinh sản, phân bón sinh học đạt các tiêu chuẩn kinh tế - kỹ thuật tiên tiến;

- Công nghệ sản xuất vật liệu mới có tính năng đặc biệt;

- Công nghệ sử dụng lại các chất phế thải rắn, lỏng, khí;

- Công nghệ sản xuất sử dụng ít: nhiên liệu, nguyên liệu, vật liệu, năng lượng hoặc giảm lượng chất thải trên một đơn vị sản phẩm; công nghệ tạo ra các sản phẩm mà trong quá trình sử dụng, sản phẩm này tiêu thụ ít năng lượng, nhiên liệu, nguyên vật liệu hơn so với sản phẩm cùng loại;

- Công nghệ sạch, công nghệ sử dụng hoặc sản xuất ra các trang thiết bị sử dụng: năng lượng gió, năng lượng mặt trời, năng lượng địa nhiệt, năng lượng thuỷ triều hoặc năng lượng sinh học;

- Công nghệ sản xuất các sản phẩm điện tử, bán dẫn, la-de (laser).

4. Tư vấn về pháp lý, đầu tư, kinh doanh, quản trị doanh nghiệp, chuyển giao công nghệ:

- Tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý, tư vấn chuyển giao công nghệ; dạy nghề, đào tạo kỹ thuật, kỹ năng quản lý;

- Cung cấp thông tin về thị trường, thông tin khoa học - kỹ thuật, công nghệ;

- Chuyển giao quyền sở hữu trí tuệ, chuyển giao công nghệ;

- Tiếp thị, xúc tiến thương mại.

VI. Đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất, mở rộng quy mô, đổi mới công nghệ; cải thiện sinh thái và môi trường, vệ sinh đô thị; di chuyển cơ sở sản xuất ra khỏi đô thị; đa dạng hoá ngành, nghề, sản phẩm

1. Đầu tư mua sắm thiết bị thi công phục vụ xây dựng công trình; đầu tư xây dựng các khu thương mại, các siêu thị, các loại nhà ở, phục vụ nhu cầu của nhân dân ở các thành phố và đô thị.

2. Đầu tư thành lập phân xưởng sản xuất mới, lắp đặt dây chuyền sản xuất mới, lắp đặt thêm máy móc vào dây chuyền sản xuất hiện có, lắp đặt máy móc thiết bị mới thay thế cho toàn bộ máy móc thiết bị của dây chuyền hiện có; ứng dụng công nghệ mới vào sản xuất;

3. Đầu tư cải thiện sinh thái và môi trường; vệ sinh đô thị;

4. Đầu tư di chuyển cơ sở sản xuất ra khỏi đô thị;

5. Đầu tư đa dạng hoá ngành, nghề, sản phẩm.

VII. Những ngành, nghề khác cần ưu tiên phát triển

1. Chăn nuôi gia súc, gia cầm tập trung có quy mô công nghiệp; chế biến thức ăn cho gia súc, thức ăn cho nuôi trồng thuỷ sản;

2. Cơ khí sản xuất và sửa chữa máy nông nghiệp, sản xuất hàng dệt, hàng da, nhựa cao cấp, dụng cụ học tập và giáo cụ học đường, đồ chơi trẻ em, các sản phẩm từ cao su tự nhiên;

3. Sản xuất, lắp ráp, sửa chữa máy móc, thiết bị để sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thuỷ sản, thiết bị đo lường thí nghiệm, thiết bị và phương tiện xây dựng, khai khoáng; đóng tàu sông, biển; sản xuất đầu máy, toa xe đường sắt; thiết bị cho đường dây và biến thế điện; sản xuất linh kiện điện tử, sản xuất phần mềm vi tính;

4. Sản xuất nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu; sản xuất thuốc thú y, sản xuất giống cây trồng, vật nuôi; thăm dò, khai thác dầu khí và chế biến dầu khí; khai thác và chế biến than; luyện và cán thép; sản xuất kim loại màu, vật liệu xây dựng; sản xuất phân bón; sản xuất hóa chất cơ bản;

5. Các ngành nghề truyền thống: chạm trổ, khảm trai, sơn mài, khắc đá, mây, tre, trúc mỹ nghệ, thảm, lụa tơ tằm, gốm, sứ, thêu ren thủ công, đúc và gò đồng;

Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng của các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; sản xuất, dịch vụ trong các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

DANH MỤC B
ĐỊA BÀN CÓ ĐIỀU KIỆN KINH TẾ - XÃ HỘI KHÓ KHĂN

I. CÁC HUYỆN THUỘC TỈNH VÙNG NÚI CAO

1.Tỉnh Bắc Kạn	Thị xã Bắc Kạn	**4. Tỉnh Lai Châu**	Thị xã Điện Biên Phủ, Thị xã Lai Châu, Huyện Điện Biên.
2.Tỉnh Cao Bằng	Thị xã Cao Bằng.	**5. Tỉnh Lào Cai**	Thị xã Cam Đường, Lào Cai, Huyện Bảo Thắng,
3. Tỉnh Hà Giang	Thị xã Hà Giang, Huyện Bắc Quang.	**6. Tỉnh Sơn La**	Thị xã Sơn La, Huyện Mai Sơn, Yên Châu.

2. Các huyện thuộc tỉnh miền núi, vùng đồng bằng

1. Tỉnh Bắc Giang	Huyện Lục Ngạn, Lục Nam, Yên Thế.	**18. Tỉnh Ninh Bình**	Thị xã Tam Điệp, Huyện Nho Quan.
2. Tỉnh Hoà Bình	Huyện Kim Bôi, Kỳ Sơn, Lạc Sơn, Lương Sơn, Lạc Thuỷ, Tân Lạc, Yên Thuỷ.	**19. Tỉnh Nghệ An**	Huyện Anh Sơn, Nghĩa Đàn, Tân Kỳ, Thanh Chương.
3. Tỉnh Lạng Sơn	Huyện Bắc Sơn, Cao Lộc, Chi Lăng, Hữu Lũng, Lộc Bình, Tràng Định, Văn Lãng, Văn Quan.	**20. Tỉnh Ninh Thuận**	Huyện Ninh Hải.
4. Tỉnh Phú Thọ	Huyện Đoan Hùng, Hạ Hòa, Sông Thao, Thanh Ba, Tam Thanh.	**21. Tỉnh Phú Yên**	Huyện Đồng Xuân, Sông Hinh.
5.Tỉnh Quảng Ninh	Huyện Hoành Bồ, Hải Ninh, Quảng Hà, Tiên Yên, Vân Đồn.	**23. Tỉnh Quảng Trị**	Huyện Đak Rông.
6. Tỉnh Tuyên Quang	Huyện Hàm Yên, Sơn Dương, Yên Sơn.	**24. Tỉnh Quảng Nam**	Huyện Hiệp Đức, Tiên Phước.
7. Tỉnh Thái Nguyên	Huyện Đồng Hỷ, Đại Từ, Huyện Định Hoá, Huyện Phú Lương.	**25. Tỉnh Quảng Ngãi**	Huyện Minh Long.
8. Tỉnh Yên Bái	Huyện Trấn Yên, Văn Yên, Văn Chấn, Yên Bình.	**26. Tỉnh Thanh Hoá**	Huyện Cẩm Thuỷ, Như Thanh, Ngọc Lạc, Thạch Thành.
9. Tỉnh Bình Phước	Huyện Đồng Phú, Lộc Ninh, Phước Long, Bình Long.	**27. Tỉnh Thừa Thiên-Huế**	Huyện Nam Đông.

10. Tỉnh Đắk Lắk	Huyện Buôn Đôn, Cư Jút, Cư M'gar, Đắk R'Lấp, Đắk Mil, Ea H'leo, Ea Kar, Ea Súp, Krông Pắc, Krông Buk, Krông Bông, Krông Ana, Krông Năng, Huyện Lắk, M' Đrăk.	**28. Tỉnh An Giang**	Huyện An Phú; Huyện Tri Tôn, Huyện Tịnh Biên.
11. Tỉnh Gia Lai	Huyện An Khê, Ayun Pa, Chư Sê, Chư Prông, Chư Păh, Ia Grai.	**29. Tỉnh Bạc Liêu**	Thị xã Bạc Liêu, Huyện Vĩnh Lợi.
12. Tỉnh Kon Tum	Thị xã Kon Tum, Huyện Đắk Hà, Ngọc Hồi.	**30. Tỉnh Cà Mau**	Huyện Thới Bình, Trần Văn Thời.
13. Tỉnh Lâm Đồng	Huyện Bảo Lâm, Cát Tiên, Di Linh, Đạ Tẻh, Đơn Dương, Đức Trọng, Đạ Huoai, Lâm Hà.	**31. Tỉnh Đồng Nai**	Huyện Định Quán, Tân Phú, Xuân Lộc, Long Khánh.
14. Tỉnh Bình Thuận	Huyện Bắc Bình, Đức Linh, Hàm Thuận Bắc, Tánh Linh.	**32. Tỉnh Kiên Giang**	Huyện Châu Thành, Hòn Đất.
15. Tỉnh Bình Định	Huyện Hoài Ân.	**33. Tỉnh Khánh Hoà**	Huyện Vạn Ninh, Cam Ranh.
16. Tỉnh Hải Dương	Huyện Chí Linh.	**34. Tỉnh Sóc Trăng**	Thị xã Sóc Trăng, Huyện Long Phú, Mỹ Xuyên.
17. Tỉnh Hà Tĩnh	Huyện Hương Khê, Hương Sơn.	**35. Tỉnh Trà Vinh**	Huyện Cầu Ngang, Cầu Kè, Tiểu Cần.

DANH MỤC C
ĐỊA BÀN CÓ ĐIỀU KIỆN KINH TẾ XÃ HỘI ĐẶC BIỆT KHÓ KHĂN

I. Các huyện thuộc tỉnh vùng núi cao, hải đảo

1.Tỉnh Bắc Kạn	Huyện Ba Bể, Bạch Thông, Chợ Mới, Chợ Đồn, Ngân Sơn, Na Rì	**8. Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**	Huyện Côn Đảo.
2. Tỉnh Cao Bằng	Huyện Bảo Lạc, Hạ Lang, Hà Quảng, Hòa An, Nguyên Bình, Quảng Hòa, Thông Nông, Trà Lĩnh, Thạch An, Trùng Khánh.	**9. Thành phố Đà Nẵng**	Huyện Đảo Hoàng Sa.
3. Tỉnh Hà Giang	Huyện Bắc Mê, Đồng Văn, Hoàng Su Phì, Mèo Vạc, Quản Bạ, Vị Xuyên, Xín Mần, Yên Minh.	**10. Thành phố Hải Phòng**	Huyện Bạch Long Vĩ, Cát Hải.
4. Tỉnh Lai Châu	Huyện Mường Lay, Mường Tè, Phong Thổ, Tủa Chùa, Tuần Giáo, Sìn Hồ, Điện Biên Đông.	**11. Tỉnh Khánh Hoà**	Huyện Trường Sa.
5. Tỉnh Lào Cai	Huyện Bắc Hà, Bát Sát, Mường Khương, Than Uyên, Văn Bàn, Sa Pa, Bảo Yên.	**12. Tỉnh Kiên Giang**	Huyện Kiên Hải, Phú Quốc.
6. Tỉnh Sơn La	Huyện Bắc Yên, Mộc Châu, Mường La, Quỳnh Nhai, Thuận Châu, Sông Mã, Phù Yên.	**13. Tỉnh Quảng Ninh**	Huyện Cô Tô
7. Tỉnh Bình Thuận	Huyện Phú Quý.	**14. Tỉnh Quảng Ngãi**	Huyện Lý Sơn.

II. Các huyện thuộc tỉnh miền núi, vùng dân tộc đồng bằng

1.Tỉnh Bắc Giang	Huyện Sơn Động.	**16. Tỉnh Bình Định**	Huyện An Lão,Vĩnh Thạnh, Vân Canh.
2. Tỉnh Hoà Bình	Huyện Đà Bắc, Mai Châu.	**17. Tỉnh Khánh Hoà**	Huyện Khánh Vĩnh, Khánh Sơn.
3. Tỉnh Lạng Sơn	Huyện Bình Gia, Đình Lập.	**18. Tỉnh Ninh Thuận**	Huyện Ninh Sơn.
4. Tỉnh Phú Thọ	Huyện Thanh Sơn, Yên Lập.	**19. Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu**	Huyện Tân Thành.

5. Tỉnh Quảng Ninh	Huyện Ba Chẽ, Bình Liêu.	**20. Tỉnh Bạc Liêu**	Huyện Hồng Dân.
6. Tỉnh Tuyên Quang	Huyện Chiêm Hoá, Na Hang.	**21. Tỉnh Bình Phước**	Huyện Bù Đăng.
7. Tỉnh Thái Nguyên	Huyện Võ Nhai.	**22. Tỉnh Cà Mau**	Huyện U Minh.
8. Tỉnh Yên Bái	Huyện Lục Yên, Mù Căng Chải, Trạm Tấu.	**23. Tỉnh Thanh Hoá**	Huyện Quan Hoá, Bá Thước, Lang Chánh, Thường Xuân, Quan Sơn, Mường Lát, Như Xuân.
9. Tỉnh Đắk Lắk	Huyện Đắk Nông, Krông Nô.	**24. Tỉnh Nghệ An**	Huyện Kỳ Sơn, Tương Dương, Con Cuông, Quế Phong, Quỳ Hợp, Quỳ Châu.
10. Tỉnh Gia Lai	Huyện Đức Cơ, K'Bang, Krông Pa, Kon Ch'ro, Mang Yang.	**25. Tỉnh Quảng Bình**	Huyện Minh Hoá, Tuyên Hoá.
11. Tỉnh Kon Tum	Huyện Đắk Tô, Đắk Glei, Kon Plong, Sa Thầy.	**26. Tỉnh Quảng Trị**	Huyện Hướng Hoá.
12. Tỉnh Lâm Đồng	Huyện Lạc Dương.	**27. Tỉnh Thừa Thiên - Huế**	Huyện A Lưới.
13. Tỉnh Kiên Giang	Huyện An Biên, Gò Quao, Vĩnh Thuận.	**28. Tỉnh Quảng Nam**	Huyện Hiên, Giằng, Phước Sơn, Trà My.
14. Tỉnh Sóc Trăng	Huyện Mỹ Tú, Huyện Thạnh Trị, Huyện Vĩnh Châu.	**29. Tỉnh Quảng Ngãi**	Huyện Ba Tơ, Trà Bồng, Sơn Tây, Sơn Hà.
15. Tỉnh Trà Vinh	Huyện Châu Thành, Trà Cú.	**30. Tỉnh Phú Yên**	Huyện Sơn Hoà.

Phần VIII

THU TIỀN THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC HÌNH THỨC ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

QUYẾT ĐỊNH SỐ 189/2000/QĐ-BTC
NGÀY 24 THÁNG 11 NĂM 2000 CỦA BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
Về việc ban hành Bản quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam

BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH

- Căn cứ Luật Đầu tư nước ngoài ngày 11/12/1996 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ngày 09/6/2000;

- Căn cứ Luật Đất đai và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đất đai;

- Căn cứ Nghị định số 24/2000/NĐ - CP ngày 31 tháng 7 năm 2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam;

Theo đề nghị của ông Cục trưởng Cục Quản lý công sản,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Bản quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày ký và thay thế cho Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24/2/1998 và Thông tư số 81/1999/TT-BTC ngày 30/6/1999 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Điều 3. Bộ trưởng các Bộ, Thủ trưởng các cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm chỉ đạo các đơn vị liên quan thực hiện Quyết định này.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG

Đã ký: Nguyễn Thị Kim Ngân

Bộ Tài chính

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

BẢN QUY ĐỊNH
VỀ TIỀN THUÊ ĐẤT, MẶT NƯỚC, MẶT BIỂN ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CÁC HÌNH THỨC ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

(Ban hành kèm theo Quyết định số 189/2000/QĐ- BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Điều 1. Đối tượng phải trả tiền thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển.

Các doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài và các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh (dưới đây gọi là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất, mặt nước, mặt biển (gọi chung là thuê đất) để sử dụng thực hiện dự án đều phải trả tiền thuê đất theo Bản quy định này.

Điều 2. Đối tượng không phải trả tiền thuê đất.

1. Doanh nghiệp liên doanh, các bên nước ngoài không phải trả tiền thuê đất trong các trường hợp sau:

- Các doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng tiền thuê đất;

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh theo hình thức chia sản phẩm, mà tiền thuê đất đã được tính gộp vào phần sản phẩm được chia cho bên Việt Nam.

- Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không trực tiếp thuê đất của Nhà nước mà thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà kho hoặc thuê lại đất đã xây dựng kết cấu hạ tầng của các tổ chức kinh tế được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép cho thuê lại đất.

2. Bên Việt Nam tham gia liên doanh, hợp đồng hợp tác kinh doanh có trách nhiệm xác định vốn góp liên doanh bằng tiền thuê đất theo quy định của Quyết định này.

Điều 3. Đơn giá thuê đất, mặt nước, mặt biển:

1. Đất tại các đô thị:

1.1 Đất đô thị là đất nội thành phố, nội thị xã, thị trấn theo qui định tại Điều 55 Luật Đất đai. Giá cho thuê đất đô thị qui định như sau:

Đơn vị tính: USD/m^2/năm

Nhóm đô thị	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
Nhóm 1:	1,00	12,00
Nhóm 2:	0,80	9,60
Nhóm 3:	0,60	7,20
Nhóm 4:	0,35	4,20
Nhóm 5:	0,18	2,16

(Danh mục các nhóm đô thị theo Phụ lục I a đính kèm)

1.2. Đối với đô thị thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế-xã hội đặc biệt khó khăn, giá thuê đất được xác định bằng 50% mức quy định tại khoản 1.1 Điều này; Riêng đối với thị trấn thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế-xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế- xã hội đặc biệt khó khăn, giá thuê đất được áp dụng mức tối thiểu của khung giá qui định tại khoản 1.1 Điều này, không tính các hệ số.

Địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn và địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn qui định tại Mục A, Mục B Phần III Phụ lục Ib về Danh mục địa bàn khuyến khích đầu tư (đính kèm Bản qui định).

1.3. Đơn giá thuê đất đô thị được xác định như sau:

Đơn giá thuê đất 1 năm (USD/m^2/năm)	=	Mức giá tối thiểu quy định cho từng nhóm đô thị (USD/m^2/năm)	x	Hệ số vị trí	x	Hệ số kết cấu hạ tầng	x	Hệ số ngành nghề

Các hệ số được xác định như sau:

a) Hệ số vị trí (địa điểm):

- Vị trí 1 có hệ số là 4: áp dụng cho đất có mặt tiền tiếp giáp với đường phố chính của đô thị, đầu mối giao thông trong nội đô thị, rất thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, sinh hoạt, có khả năng sinh lợi cao nhất, có giá đất thực tế cao nhất;

- Vị trí 2 có hệ số là 3: áp dụng cho đất có mặt tiền không tiếp giáp với đường phố chính hoặc đất thuộc ngõ phố trực tiếp nối với đường phố chính, thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, sinh hoạt và có khả năng sinh lợi kém vị trí 1, có giá đất thực tế thấp hơn giá đất thực tế của vị trí 1;

- Vị trí 3 có hệ số là 2: áp dụng cho đất có mặt tiền không tiếp giáp với đường phố, tương đối thuận lợi đối với các hoạt động sản xuất, kinh doanh, sinh hoạt và có khả năng sinh lợi kém vị trí 2, có giá đất thực tế thấp và thấp hơn giá đất thực tế của vị trí 2;

- Vị trí 4 có hệ số là 1: áp dụng cho đất không có mặt nào tiếp giáp với đường phố, ngõ phố, kém thuận lợi đối với các hoạt động sản xuất, kinh doanh, sinh hoạt, có giá đất thấp nhất trong đô thị.

Căn cứ vào qui định trên đây, tuỳ đặc điểm của từng đô thị, khi xác định đơn giá thuê đất đối với những lô đất có tiêu chuẩn nằm giữa 2 vị trí, thì được vận dụng hệ số trong khoảng giữa 2 vị trí đó.

b) Hệ số kết cấu hạ tầng:

- Hệ số 2 áp dụng cho lô đất có đủ các điều kiện sau:

+ Giao thông thuận lợi;

+ Có công trình cấp điện ở gần nơi thực hiện dự án, có thể đáp ứng được nhu cầu của dự án;

+ Có hệ thống cấp nước ở gần hàng rào công trình có thể sử dụng được cho dự án.

- Hệ số 1,7 áp dụng cho lô đất thiếu một trong các điều kiện trên.

- Hệ số 1,4 áp dụng cho lô đất thiếu 2 điều kiện trong các điều kiện trên.

- Hệ số 1 áp dụng cho lô đất thiếu cả 3 điều kiện trên.

c) Hệ số ngành nghề:

- Nhóm 1 có hệ số là 1,0: áp dụng cho các ngành nghề không thuộc các ngành nghề nói tại nhóm 2 dưới đây;

- Nhóm 2 có hệ số là 1,5: áp dụng cho các ngành thương mại và du lịch, khách sạn, nhà hàng, cho thuê tài chính, tư vấn, môi giới, kinh doanh bất động sản (trừ kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê), tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, kiểm toán;

Trường hợp dự án hoạt động với nhiều ngành nghề có hệ số khác nhau, thì căn cứ vào diện tích đất sử dụng cho từng ngành nghề, tính đơn giá thuê đất cho từng ngành nghề để xác định đơn giá thuê đất chung; Nếu không xác định được đất sử dụng cho từng ngành nghề, thì hệ số ngành nghề tính cho diện tích thuê đất của cả dự án là hệ số của ngành nghề kinh doanh chính của dự án.

1.4. Đối với đất trước đây không phải là đất đô thị, nay thuộc đất đô thị do việc thành lập hoặc sát nhập vào các quận, phường, thị trấn mới, thì trong vòng 5 năm đầu, kể từ năm có Quyết định thành lập, Chủ tịch UBND cấp tỉnh có thể quyết định mức giá thuê đất theo mức giá thuê đất trước khi có quyết định thành lập hoặc sát nhập vào quận mới, phường mới, thị trấn mới; Sau đó, thực hiện điều chỉnh cho phù hợp với mức độ phát triển cơ sở hạ tầng.

2. Đất không phải đô thị:

Đất không phải đô thị là đất không thuộc phạm vi qui định tại khoản 1 Điều này, giá thuê đất qui định như sau:

2.1. Đối với đất khu dân cư, đất chuyên dùng, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thuỷ sản, đất chưa sử dụng (có khả năng dùng vào sản suất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối).

a) Đối với đất của các xã tiếp giáp với nội đô thị :

ĐVT: USD/m^2/năm

Loại xã	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
1. Xã tiếp giáp với nội đô thị nhóm 1	0,18	1,08
2. Xã tiếp giáp với nội đô thị nhóm 2	0,10	0,60

b) Các vùng còn lại:

ĐVT: USD/m^2/năm

Loại xã	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
- Đồng bằng	0,060	0,360
- Trung du	0,030	0,180
- Miền núi	0,010	0,060

c) Xã đồng bằng thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, được áp dụng mức giá của xã trung du.

d) Đơn giá cho thuê đất không phải đô thị được xác định như sau:

Đơn giá thuê đất 1 năm(USD/m^2/năm) = Mức giá tối thiểu quy định cho từng loại xã(USD/m^2/năm) x Hệ số vị trí x Hệ số kết cấu hạ tầng

2.2. Các hệ số được qui định như sau:

a) Hệ số vị trí (địa điểm):

+ Vị trí 1 có hệ số là 3: áp dụng cho lô đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với đô thị, đầu mối giao thông, ven trục đường giao thông chính, tiếp giáp khu công nghiệp, khu thương mại, khu du lịch, thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, sinh hoạt và có khả năng sinh lợi cao nhất, có giá đất thực tế cao nhất;

+ Vị trí 2 có hệ số là 2: áp dụng cho lô đất không thuộc vị trí 1 và 3;

+ Vị trí 3 có hệ số là 1: áp dụng cho lô đất xa đường giao thông, kém thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch và sinh hoạt, có giá đất thực tế trung bình thấp nhất.

Đối với những lô đất có tiêu chuẩn nằm giữa 2 vị trí thì được vận dụng hệ số trong khoảng giữa 2 vị trí đó.

b) Hệ số kết cấu hạ tầng:

- Hệ số 2 áp dụng cho lô đất có đủ các điều kiện sau:

+ Giao thông thuận lợi;

+ Có công trình cấp điện ở gần nơi thực hiện dự án, có thể đáp ứng nhu cầu của dự án;

+ Có hệ thống cấp nước ở gần hàng rào công trình, có thể sử dụng được cho dự án.

- Hệ số 1,5 áp dụng cho lô đất thiếu từ 1 đến 2 điều kiện trong các điều kiện trên.

- Hệ số 1 áp dụng cho lô đất thiếu cả 3 điều kiện trên.

c) Hệ số ngành nghề: không tính hệ số ngành nghề

2.3. Đối với đất không thuộc đô thị, hiện chưa phải là đất khu dân cư, không phải đất chuyên dùng, mà đất đó nếu có đầu tư cải tạo mới có thể dùng được vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, thì đơn giá thuê đất được tính từ 50 đến 600 USD/ha/năm và mức giá thuê đất cụ thể của từng dự án được xác định theo qui định tại Khoản 2.1 và 2.2 Điều này. Riêng đối với đất tại các vùng núi đá, đồi trọc, đất xấu khó sử dụng; nếu sử dụng cho các dự án không phải là sản xuất công nghiệp, dịch vụ, du lịch, thương mại, khai thác khoáng sản, thì đơn giá thuê đất được tính từ 30 đến 100 USD/ha/năm.

2.4. Trường hợp sử dụng đất cho các dự án sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản thì đơn giá thuê đất được tính bằng 50% mức giá qui định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

3. Giá thuê mặt nước, mặt biển.

3.1. Mặt nước sông, hồ, vịnh có đơn giá tiền thuê từ 75 USD đến 525 USD/ha/năm. Riêng đối với những công trình kiến trúc xây dựng trên mặt nước thuộc nội đô thị, thì áp dụng đơn giá thuê đất đối với đất đô thị qui định tại Khoản 1 Điều này.

3.2. Mặt biển có đơn giá tiền thuê từ 150 USD đến 600 USD/km^2/năm. Đối với trường hợp thuê có diện tích sử dụng không cố định thì áp dụng mức tiền thuê từ 1.500 USD đến 7.500 USD /km2/ năm.

4. Giá thuê đất tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

Giá thuê đất tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao được tính bằng 80% mức qui định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều này.

5. Đối với các dự án sau đây, giá thuê đất được tính theo mức giá tối thiểu quy định cho từng loại đất, không tính các hệ số.

- Dự án không sử dụng mặt đất (không ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất trên mặt đất), nhưng sử dụng không gian trên mặt đất (trừ hoạt động hàng không), như xây dựng cầu vượt, băng tải và các trường hợp tương tự khác;

- Các dự án khảo sát, thăm dò, khai thác khoáng sản có sử dụng đất thường xuyên;

- Các dự án sử dụng đất xây dựng nhà ở cho công nhân (kể cả công nhân người nước ngoài), trường học, bệnh viện, cơ sở nghiên cứu khoa học và các công trình hạ tầng khác ngoài hàng rào khu công nghiệp.

6. Các trường hợp sau đây không phải nộp tiền thuê đất:

- Các hoạt động khảo sát, thăm dò khoáng sản, xây dựng công trình ngầm không ảnh hưởng tới hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, cá nhân đang sử dụng; nhưng phải bồi thường thiệt hại do hoạt động của dự án gây ra theo quy định của Luật Khoáng sản;

- Hoạt động khai thác khoáng sản trong lòng đất không sử dụng đất mặt; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của Luật Khoáng sản.

Điều 4. Nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân thuê đất.

Tổ chức, cá nhân thuê đất ngoài việc phải trả tiền thuê đất theo đơn giá thuê đất tại Bản qui định này, còn phải chi trả toàn bộ chi phí đền bù thiệt hại về đất và tài sản gắn liền với đất của người có đất bị thu hồi để cho mình thuê theo qui định của Pháp luật Việt Nam.

Điều 5. Điều chỉnh giá thuê đất.

Giá thuê đất cho mỗi dự án được ổn định ít nhất 5 năm. Khi điều chỉnh tăng thì mức tăng không vượt quá 15% của mức qui định lần trước, nếu dự án thuê đất chưa đủ 5 năm kể từ thời điểm xác định giá thuê lần trước thì vẫn áp dụng giá thuê đất hiện tại đến khi đủ 5 năm mới tính lại theo mức giá mới.

Việc điều chỉnh tăng giá thuê đất không áp dụng cho các trường hợp:

1. Trả một lần ngay từ đầu cho suốt thời hạn hoạt động của dự án, mà tại thời điểm điều chỉnh đã xác định xong đơn giá thuê đất và đã trả trước tiền thuê đất;

2. Trả trước tiền thuê đất một lần cho từng thời hạn nhiều năm ngay từ năm đầu của từng thời hạn thuê đất, mà trong thời hạn đó có điều chỉnh tăng tiền thuê đất;

3. Bên Việt Nam được Nhà nước cho phép sử dụng tiền thuê đất góp vốn liên doanh hoặc tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài, mà tại thời điểm điều chỉnh đã xác định xong đơn giá thuê đất.

Điều 6. Thẩm quyền xác định giá thuê đất.

Căn cứ vào Bản quy định này, theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính-Vật giá, Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định đơn giá thuê đất hoặc điều chỉnh đơn giá thuê đất cho từng dự án.

Trường hợp có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê đất với cơ quan có thẩm quyền quyết định đơn giá thuê đất thì quyết định giải quyết của Bộ Tài chính là quyết định cuối cùng.

Điều 7. Thời điểm tính tiền thuê đất.

Thời điểm tính tiền thuê đất là thời điểm doanh nghiệp được bàn giao đất để sử dụng.

Điều 8. Miễn, giảm tiền thuê đất.

1. Các dự án đầu tư theo qui chế Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT) hoặc Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh (BTO) hoặc Xây dựng - Chuyển giao (BT) được miễn, giảm tiền thuê đất theo qui định của Chính phủ.

2. Miễn tiền thuê đất trong thời gian dự án xây dựng cơ bản. Trường hợp dự án có nhiều hạng mục công trình hoặc giai đoạn xây dựng độc lập với nhau thì thời gian xây dựng cơ bản được tính cho từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập đó, nếu không tính riêng được thì tính theo hạng mục có tỷ trọng vốn đầu tư lớn nhất.

Đối với các dự án trồng rừng, trong thời gian kinh doanh còn được giảm 90% số tiền thuê đất phải nộp.

3. Miễn tiền thuê đất phải nộp kể từ ngày xây dựng cơ bản hoàn thành đưa dự án vào hoạt động như sau:

3.1. Bảy (7) năm đối với dự án đầu tư vào địa bàn kinh tế xã hội khó khăn, dự án thuộc Danh mục dự án đặc biệt khuyến khích đầu tư và dự án khuyến khích đầu tư.

3.2. Mười một (11) năm đối với dự án đầu tư vào địa bàn kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn.

Danh mục dự án đặc biệt khuyến khích đầu tư, dự án khuyến khích đầu tư, địa bàn kinh tế xã hội khó khăn và địa bàn kinh tế đặc biệt khó khăn thực hiện theo qui định tại Phụ lục I b (đính kèm Bản qui định).

4. Đối với dự án mà trong cùng thời gian được hưởng nhiều mức giảm hoặc miễn tiền thuê đất qui định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này thì chỉ được hưởng mức miễn hoặc giảm cao nhất.

5. Đối với dự án gặp khó khăn phải tạm ngừng hoạt động, tạm ngừng xây dựng cơ bản được miễn tiền thuê đất như sau:

5.1. Dự án phải tạm ngừng xây dựng cơ bản thì được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng dự án đó trong thời gian tạm ngừng xây dựng theo sự xác nhận của Cơ quan cấp Giấy phép đầu tư.

5.2. Dự án đang hoạt động sản xuất kinh doanh phải tạm ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh thì được miễn tiền thuê đất trong thời gian tạm ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh theo sự xác nhận của Cơ quan cấp Giấy phép đầu tư.

6. Trường hợp nộp trước tiền thuê đất 01 lần cho nhiều năm ngay trong năm đầu, thì được giảm tiền thuê đất như sau:

6.1. Nộp cho 5 năm thì được giảm 5% số tiền thuê đất của 5 năm đó, nộp cho thời hạn thuê đất trên 5 năm, thì cứ mỗi năm tăng thêm được giảm cộng thêm 1% tổng số tiền thuê đất phải nộp của thời gian đó (nộp cho 6 năm được giảm 6%, nộp cho 7 năm được giảm 7%), nhưng tổng mức giảm không vượt quá 25% số tiền thuê đất phải nộp của thời gian đó; Trường hợp nộp tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất trên ba mươi (30) năm thì được giảm 30% số tiền thuê đất phải nộp.

6.2. Dự án đã được giảm hoặc miễn tiền thuê đất theo qui định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3, Khoản 5 Điều này nếu thuộc đối tượng nộp tiền thuê đất 1 lần thì được giảm tiếp tiền thuê đất qui định tại tiết 6.1 Khoản 6 Điều này. Số tiền thuê đất giảm tiếp được tính bằng tỷ lệ (%) theo qui định trên số tiền thuê đất phải nộp của lần đó.

7. Việc thực hiện giảm, miễn tiền thuê đất theo quyết định này được áp dụng đối với tất cả các dự án có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Đối với các dự án đã cấp giấy phép đầu tư đang trong thời kỳ XDCB được giảm tiền thuê đất theo qui định tại Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24/2/1998 thì

nay được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất theo qui định tại Khoản 2 điều này cho thời gian XDCB còn lại.

Đối với dự án đã đi vào hoạt động kể từ ngày xây dựng cơ bản hoàn thành cho đến thời điểm quyết định này có hiệu lực mà vẫn còn thời gian được hưởng miễn tiền thuê đất qui định tại Khoản 3 Điều này thì được miễn tiền thuê đất cho thời gian được miễn tiền thuê đất còn lại.

Điều 9. Quy định về nộp tiền thuê đất.

1. Việc nộp tiền thuê đất quy định như sau:

1.1 Doanh nghiệp phải nộp tờ kê khai nộp tiền thuê đất (Phụ lục D đính kèm Quyết định này) và các chứng từ liên quan cho cơ quan thu tiền thuê đất chậm nhất là 1 tháng kể từ thời điểm tính tiền thuê đất theo qui định tại Điều 7 của Bản qui định này.

1.2. Căn cứ tính tiền thuê đất là diện tích đất được thuê, thời hạn thuê và đơn giá thuê đất. Trong đó:

- Diện tích tính tiền thuê đất là diện tích đất thực tế bàn giao;

- Thời hạn thuê đất là thời hạn được ghi trong quyết định cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- Đơn giá thuê đất được xác định theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại Điều 6 của bản quy định này.

1.3. Tiền thuê đất được tính theo năm. Riêng năm đầu tiên và năm cuối cùng của thời hạn thuê đất được tính cho số tháng thực tế sử dụng trong năm.

1.4. Tiền thuê đất của mỗi năm được nộp 2 lần, mỗi lần nộp 50% số tiền thuê đất phải nộp và nộp chậm nhất vào ngày 30/6 và ngày 31/12 hàng năm.

1.5. Tiền thuê đất được nộp bằng đô la Mỹ (USD) hoặc bằng tiền Việt Nam (VNĐ); Nếu nộp bằng tiền Việt Nam thì quy đổi ra đô la Mỹ (USD) theo tỷ giá giao dịch bình quân trên thị trường ngoại tệ liên Ngân hàng của đồng VND với USD do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm nộp tiền.

1.6. Tiền thuê đất được nộp vào Ngân sách Nhà nước tại Kho bạc Nhà nước do cơ quan thu qui định và theo Mục lục ngân sách Nhà nước hiện hành. Trường hợp nộp thừa hoặc được hoàn lại số tiền thuê đất đã nộp thì được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của kỳ tiếp theo, nếu không có kỳ tiếp theo thì Ngân sách Nhà nước thoái trả số tiền nộp thừa hoặc tiền được hoàn.

2. Trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài hợp tác với các tổ chức của Việt Nam được phép thuê đất của Nhà nước để đầu tư xây dựng nhà ở, thì phải trả tiền thuê đất cho tới khi bán nhà. Các tổ chức, cá nhân mua nhà ở có trách nhiệm trả tiền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật Việt Nam. Trường hợp xây dựng nhà ở để cho thuê thì phải trả tiền thuê đất cho đến hết thời hạn thuê đất theo hợp đồng thuê đất

Điều 10. Tiền thuê đất đối với một số trường hợp đặc biệt.

1. Trong trường hợp đặc biệt đối với đất thuộc trung tâm đô thị có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế thương mại, nếu thoả thuận được với bên nước ngoài, thì đơn giá thuê đất có thể được ấn định với mức cao hơn giá thuê đất của đô thị đó tại bản qui định này.

2. Tổ chức bên Việt Nam được Nhà nước cho phép sử dụng giá trị quyền sử dụng đất (tiền thuê đất) để góp vốn liên doanh, hợp đồng hợp tác kinh doanh với các tổ chức, cá nhân nước ngoài, thì giá thuê đất do các bên thoả thuận, nhưng không được thấp hơn đơn giá thuê đất tại Bản quy định này.

2.1. Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất (tiền thuê đất) góp vốn liên doanh với nước ngoài, thì số tiền thuê đất góp vốn liên doanh là phần vốn của Nhà nước đầu tư cho doanh nghiệp (Bên Việt Nam) và doanh nghiệp phải trả tiền sử dụng vốn theo qui định hiện hành. Thời điểm tính và nộp tiền sử dụng vốn được tính từ thời điểm sử dụng tiền thuê đất góp vốn liên doanh.

Riêng đối với tổ chức được Nhà nước cho thuê đất và đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê đất, khi được Nhà nước cho phép dùng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh, thì giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh là vốn của tổ chức.

2.2. Tổ chức đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền đó không có nguồn gốc từ Ngân sách nhà nước hoặc sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng không phải là đất do Nhà nước cho thuê, khi được phép dùng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh thì phần vốn góp này là của tổ chức (doanh nghiệp). Tổ chức có đất góp vốn liên doanh hàng năm phải nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước theo qui định của Pháp luật hiện hành.

2.3. Đối với tổ chức khi được Nhà nước cho thuê đất phải đền bù thiệt hại, thì giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh còn bao gồm cả chi phí đền bù thiệt hại về đất.

3. Các trường hợp trước đây được phép dùng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh, thì nay giá trị tiền sử dụng đất (tiền thuê đất) tính trong cả thời hạn góp vốn liên doanh được chuyển thành vốn của Nhà nước đầu tư cho doanh nghiệp hoặc vốn của doanh nghiệp theo qui định tại Khoản 2 Điều này. Thời điểm tính và nộp tiền sử dụng vốn thực hiện theo qui định tại Khoản 2.1 Điều này.

3.1. Đối với tổ chức thuộc đối tượng qui định tại Khoản 2.1 Điều này; nếu đã trả tiền thuê đất cho Nhà nước thì số tiền thuê đất đã trả được trừ vào số tiền sử dụng vốn phải nộp của cả thời gian sử dụng tiền thuê đất góp vốn liên doanh; Nếu còn nợ tiền thuê đất thì nay được chuyển sang nộp tiền sử dụng vốn cho cả thời gian còn nợ tiền thuê đất;

3.2. Đối với tổ chức thuộc đối tượng qui định tại Khoản 2.2 Điều này; nếu đã trả tiền thuê đất cho Nhà nước thì số tiền thuê đất đã trả được trừ vào số tiền thuế sử dụng đất phải nộp tính từ thời điểm được bàn giao đất sử dụng; nếu còn nợ tiền thuê đất thì nay được chuyển sang nộp thuế sử dụng đất cho cả thời gian còn nợ tiền thuê đất.

Điều 11. Quy định về xử lý vi phạm; khen thưởng và giải quyết khiếu nại.

1. Xử lý vi phạm.

- Những vi phạm các qui định về đăng ký, kê khai, nộp tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển bị xử phạt theo qui định tại Nghị định số 22/CP ngày 17 tháng 4 năm 1996 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế;

- Không nộp tiền thuê đất, tiền phạt đúng hạn,thì mỗi ngày chậm nộp bị phạt 0,2% số tiền chậm nộp.

2. Khiếu nại:

Doanh nghiệp có quyền khiếu nại những vấn đề có liên quan đến tiền thuê đất (trừ những vấn đề liên quan đến việc xác định diện tích đất được thuê) với cơ quan quyết định giá thuê đất và thu tiền thuê đất.

Trường hợp không đồng ý với quyết định của UBND, cơ quan có thẩm quyền thu tiền thuê đất, thì có quyền khiếu nại lên Bộ Tài chính. Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn khiếu nại; trường hợp phức tạp thì thời hạn giải quyết tối đa không quá 45 ngày. Quyết định giải quyết khiếu nại của Bộ Tài chính là Quyết định cuối cùng.

3. Tổ chức, cá nhân lợi dụng chức vụ, quyền hạn để chiếm dụng hoặc làm thất thoát tiền thuê đất thì phải bồi thường toàn bộ số tiền chiếm dụng, thất thoát và tuỳ theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

4. Người có công phát hiện các hành vi vi phạm quy định tại Bản quy định này, thì được khen thưởng theo quy định chung của Nhà nước.

Điều 12. Điều khoản thi hành.

1. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh có trách nhiệm thực hiện nghiêm chỉnh qui định này;

2. Tổng cục Thuế có trách nhiệm chỉ đạo Cục thuế các địa phương tổ chức thu tiền thuê đất; thu tiền sử dụng vốn; xác định số tiền thuê đất đã nộp để trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp; xác định số tiền thuê đất còn nợ để thực hiện thu tiền sử dụng vốn đối với thời gian còn nợ tiền thuê đất.

Cục trưởng Cục thuế quyết định việc miễn giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 8 của Bản quy định này.

3. Sở Tài chính-Vật giá tỉnh, thành phố trực thuộc TW có trách nhiệm:

- Xác định đơn giá thuê đất trình UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định;

- Xác định giá trị quyền sử dụng đất vốn góp liên doanh và phần vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất của Nhà nước tại doanh nghiệp; Kể cả các trường hợp đã thuê đất, đã ký hợp đồng giao nhận nợ tiền thuê đất, nay chuyển thành vốn góp liên doanh.

- Định kỳ báo cáo đơn giá thuê đất của các dự án đã cấp phép đầu tư tại địa phương với Bộ Tài chính.

4. Đơn giá thuê đất, mặt nước, mặt biển qui định tại Bản qui định này được áp dụng cho tất cả các dự án có vốn đầu tư nước ngoài hoạt động trên lãnh thổ đất nước Việt Nam.

Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với những dự án đã xác định đơn giá thuê đất mà cao hơn đơn giá thuê đất qui định tại Bản qui định này theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính - Vật giá tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Các vướng mắc trong quá trình thực hiện được phản ánh về Bộ Tài chính để nghiên cứu giải quyết.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG

Đã ký: **Nguyễn Thị Kim Ngân**

Phụ lục I a

I. DANH MỤC CÁC ĐÔ THỊ PHÂN THEO NHÓM:

Nhóm 1: Nội thành của thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhóm 2: Nội thành của thành phố: Vũng Tàu, Biên Hoà, Hải Phòng.

Nhóm 3: Nội thành của thành phố, thị xã và thị trấn sau:

1. Hạ Long
2. Gia Lâm
3. Văn Điển (Thanh trì)
4. Cầu Diễn (Từ liêm)
5. Hà Đông
6. Đức Giang
7. Huế
8. Đà Nẵng
9. Nha trang
10. Nhà Bè
11. Hóc Môn
12. Bình Chánh
13. Thủ Dầu Một

Nhóm 4: Nội thành phố, thị xã và thị trấn sau:

1. Đông anh
2. Yên Viên
3. Văn Lâm, Phú Thuỵ (Hưng Yên)
4. Bắc Ninh
5. Hải Dương
6. Sóc Sơn
7. Phủ lý
8. Nam Định
9. Đồ Sơn
10. Ninh Bình
11. Vinh
12. Phúc Yên
13. Việt Trì
14. Tân An
15. Quy Nhơn
16. Thanh Hoá
17. Đà Lạt
18. Cần Thơ
19. Mỹ Tho
20. Bà Rịa

Nhóm 5: Nội các thành phố, thị xã, thị trấn còn lại

Phụ lục Ib

(Ban hành kèm theo Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31/7/2000 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài)

I. DANH MỤC DỰ ÁN ĐẶC BIỆT KHUYẾN KHÍCH ĐẦU TƯ

- Sản xuất, chế biến xuất khẩu từ 80% sản phẩm trở lên;

- Chế biến nông sản, lâm sản (trừ gỗ), thuỷ sản từ nguồn nguyên liệu trong nước xuất khẩu 50% sản phẩm trở lên;

- Sản xuất các loại giống mới có chất lượng và có hiệu quả kinh tế cao;

- Nuôi trồng nông, lâm, thủy sản;

- Sản xuất vật liệu mới, vật liệu quý hiếm; ứng dụng công nghệ mới về sinh học; công nghệ mới để sản xuất thiết bị thông tin, viễn thông;

- Công nghiệp kỹ thuật cao;

- Đầu tư vào nghiên cứu phát triển;

- Sản xuất thiết bị xử lý chất thải;

- Sản xuất nguyên liệu thuốc kháng sinh;

- Xử lý ô nhiễm và bảo vệ môi trường, xử lý chất thải;

- Đầu tư theo hợp đồng BOT, BTO, BT.

II. DANH MỤC DỰ ÁN KHUYẾN KHÍCH ĐẦU TƯ

- Sản xuất, chế biến xuất khẩu từ 50% sản phẩm trở lên;

- Sản xuất, chế biến xuất khẩu từ 30% sản phẩm trở lên và sử dụng nhiều nguyên liệu, vật tư trong nước (có giá trị từ 30% chi phí sản xuất trở lên);

- Sử dụng nhiều lao động và sử dụng có hiệu quả tài nguyên thiên nhiên sẵn có ở Việt Nam;

- Chế biến nông sản, lâm sản (trừ gỗ), thủy sản;

- Bảo quản thực phẩm; bảo quản nông sản sau thu hoạch;

- Thăm dò; khai thác và chế biến sâu khoáng sản;

- Phát triển công nghiệp hoá dầu; xây dựng, vận hành đường ống dẫn dầu, dẫn khí, kho, cảng dầu;

- Sản xuất thiết bị, cụm chi tiết trong khai thác dầu khí, mỏ, năng lượng; sản xuất thiết bị nâng hạ cỡ lớn;

- Sản xuất thép cao cấp, hợp kim, kim loại mầu, kim loại đặc biệt, phôi thép, sắt xốp dùng trong công nghiệp;

- Sản xuất các máy công cụ gia công kim loại, thiết bị luyện kim;

- Chế tạo thiết bị cơ khí chính xác, thiết bị kiểm tra, kiểm soát an toàn, sản xuất khuôn mẫu cho các sản phẩm kim loại và phi kim loại;

- Sản xuất khí cụ điện trung, cao thế;

- Sản xuất các loại động cơ diezen có công nghệ, kỹ thuật tiên tiến; sản xuất máy, phụ tùng ngành động lực, thủy lực, máy áp lực;

- Sản xuất phụ tùng ô tô, phụ tùng xe máy; sản xuất, lắp ráp thiết bị, xe máy thi công xây dựng; sản xuất thiết bị kỹ thuật cho ngành vận tải;

- Đóng tàu thủy; sản xuất thiết bị phụ tùng cho các tàu vận tải, tàu đánh cá;

- Sản xuất thiết bị thông tin, viễn thông;

- Sản xuất linh kiện, thiết bị điện tử, công nghệ tin học;

- Sản xuất thiết bị, phụ tùng, máy nông nghiệp, thiết bị tưới tiêu;

- Sản xuất các loại nguyên liệu thuốc trừ sâu bệnh;

- Sản xuất các loại hoá chất cơ bản, hoá chất tinh khiết, thuốc nhuộm, các loại hoá chất chuyên dùng;

- Sản xuất nguyên liệu chất tẩy rửa, phụ gia cho ngành hóa chất;

- Sản xuất xi măng đặc chủng, vật liệu composit, vật liệu cách âm, cách điện, cách nhiệt cao, vật liệu tổng hợp thay gỗ, vật liệu chịu lửa, chất dẻo xây dựng, sợi thủy tinh;

- Sản xuất các loại vật liệu xây dựng nhẹ;

- Sản xuất bột giấy;

- Sản xuất tơ, sợi các loại, vải đặc biệt dùng trong ngành công nghiệp;

- Sản xuất nguyên liệu cao cấp để sản xuất giầy, dép, quần áo xuất khẩu;

- Sản xuất bao bì cao cấp phục vụ hàng xuất khẩu;

- Sản xuất thiết bị y tế trong công nghệ phân tích và công nghệ chiết xuất trong y học;

- Sản xuất nguyên liệu thuốc, sản xuất thuốc đạt tiêu chuẩn GMP quốc tế;

- Cải tạo, phát triển nguồn năng lượng;

- Vận tải khách công cộng;

- Xây dựng, cải tạo cầu, đường bộ, sân bay, bến cảng, nhà ga, bến xe, đường sắt;

- Xây dựng nhà máy sản xuất nước, hệ thống cấp thoát nước;

- Xây dựng - kinh doanh kết cấu hạ tầng của các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

III. DANH MỤC ĐỊA BÀN KHUYẾN KHÍCH ĐẦU TƯ

Số TT	Tỉnh/thành phố	Mục A: Địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn	Mục B: Địa bàn có điều kiện kinh tế-xã hội khó khăn
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Hà Giang	Toàn bộ các huyện và thị xã	
2	Cao Bằng	Toàn bộ các huyện và thị xã	
3	Lai Châu	Toàn bộ các huyện và thị xã	
4	Lào Cai	Toàn bộ các huyện và thị xã	
5	Sơn La	Toàn bộ các huyện và thị xã	
6	Bắc Kạn	Toàn bộ các huyện và thị xã	
7	Tuyên Quang	Toàn bộ các huyện và thị xã	
8	Lạng Sơn	Toàn bộ các huyện và thị xã	
9	Yên Bái	Toàn bộ các huyện và thị xã	
10	Thái Nguyên	Toàn bộ các huyện, thị xã và thành phố Thái Nguyên	
11	Bắc Giang	Toàn bộ các huyện và thị xã	Các huyện không thuộc mục A
12	Vĩnh Phúc	Các huyện: Lập Thạch, Tam Dương, Bình Xuyên	
13	Phú thọ	Toàn bộ các huyện, thị xã và thành phố Việt Trì	
14	Hoà Bình	Toàn bộ các huyện và thị xã	
15	Bắc Ninh		Các huyện: Quế Võ, Yên Phong, Gia Bình, Lương Tài, Thuận Thành
16	Hà Nội		Huyện Sóc Sơn
17	Hà Tây		Các huyện: Ba Vì, Mỹ Đức, Phúc Thọ, Quốc Oai, Thạch Thất, ứng Hoà
18	Quảng Ninh	Các huyện: Ba Chẽ, Bình Liêu, Quảng Hà, Hoành Bồ, Tiên Yên, Đông Triều và thị xã Móng Cái	Huyện Yên Hưng và các thị xã: Cẩm Phả, Uông Bí
19	Hải Phòng		Các huyện: Vĩnh Bảo, Tiên Lãng
20	Hải Dương	Huyện Chí Linh	Toàn bộ các huyện không thuộc mục A
21	Hưng Yên		Toàn bộ các huyện và thị xã
22	Thái Bình		Toàn bộ các huyện và thị xã

Số TT	Tỉnh/thành phố	Mục A: Địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn	Mục B: Địa bàn có điều kiện kinh tế-xã hội khó khăn
23	Hà Nam		Toàn bộ các huyện và thị xã
24	Nam Định		Toàn bộ các huyện và thành phố Nam Định
25	Ninh Bình	Các huyện: Nho Quan, Yên Mô, Gia Viễn	Thị xã Tam Điệp và các huyện không thuộc mục A
26	Thanh Hoá	Các huyện: Lang Chánh, Thường Xuân, Quan Hoá, Bá Thước, Ngọc Lặc, Như Xuân, Cẩm Thuỷ, Thạch Thành, Quan Sơn, Mường Lát	Các huyện không thuộc mục A
27	Nghệ An	Các huyện: Kỳ Sơn, Tương Dương, Con Cuông, Quỳ Châu, Quế Phong, Quỳ Hợp, Nghĩa Đàn, Anh Sơn, Tân Kỳ, Thanh Chương, Đô Lương.	Thị xã Cửa Lò và các huyện không thuộc mục A
28	Hà Tĩnh	Toàn bộ các huyện	Thị xã Hà Tĩnh
29	Quảng Bình	Toàn bộ các huyện	Thị xã Đồng Hới
30	Quảng Trị	Thị xã Quảng Trị và các huyện	Thị xã Đông Hà
31	Thừa Thiên Huế	Toàn bộ các huyện	Thành phố Huế
32	Đà Nẵng		Huyện Hòa Vang và các quận: Thanh Khê, Ngũ Hành Sơn, Liên Chiểu
33	Quảng Nam	Toàn bộ các huyện và thị xã Hội An	Thị xã Tam Kỳ
34	Quảng Ngãi	Toàn bộ các huyện	Thị xã Quảng Ngãi
35	Bình Định	Toàn bộ các huyện	Thành phố Quy Nhơn
36	Phú Yên	Toàn bộ các huyện	Thị xã Tuy Hoà
37	Khánh Hoà	Các huyện: Khánh Sơn, Khánh Vĩnh	Các huyện không thuộc mục A
38	Bình Thuận	Toàn bộ các huyện	Thị xã Phan Thiết
39	Ninh Thuận	Toàn bộ các huyện	Thị xã Phan Rang
40	Kon Tum	Toàn bộ các huyện và thị xã	
41	Gia Lai	Toàn bộ các huyện và thị xã	
42	Đắk Lắk	Toàn bộ các huyện và thành phố Buôn Ma Thuột	

Số TT	Tỉnh/thành phố	Mục A: Địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn	Mục B: Địa bàn có điều kiện kinh tế-xã hội khó khăn
43	Lâm Đồng	Toàn bộ các huyện, thị xã và thành phố Đà Lạt	
44	Đồng Nai	Các huyện: Định Quán, Tân Phú, Xuân Lộc	
45	Bình Phước	Toàn bộ các huyện và thị xã	
46	Bình Dương		Các huyện: Bến Cát, Phú Giáo, Tân Uyên, Dầu Tiến
47	Tây Ninh		Toàn bộ các huyện
48	Thành phố Hồ Chí Minh		Các huyện Cần Giờ, Củ Chi.
49	Bà Rịa - Vũng Tàu		Các huyện: Long Đất, Xuyên Mộc
50	Long An	Toàn bộ các huyện	Thị xã Tân An
51	Đồng Tháp	Toàn bộ các huyện và thị xã	
52	Tiền Giang	Toàn bộ các huyện và thị xã	Thành phố Mỹ Tho
53	Bến Tre	Toàn bộ các huyện và thị xã	
54	Vĩnh Long	Toàn bộ các huyện và thị xã	
55	Trà Vinh	Toàn bộ các huyện và thị xã	
56	An Giang	Toàn bộ các huyện và Thành phố Long Xuyên	
57	Cần Thơ	Toàn bộ các huyện và thị xã	Thành phố Cần Thơ
58	Sóc Trăng	Toàn bộ các huyện và thị xã	
59	Bạc Liêu	Toàn bộ các huyện và thị xã	
60	Cà Mau	Toàn bộ các huyện và thị xã	
61	Kiên Giang	Toàn bộ các huyện và thị xã	

Phần IX

LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ, ĐẤT

NGHỊ ĐỊNH SỐ 176/1999/NĐ-CP
NGÀY 21 THÁNG 12 NĂM 1999 CỦA CHÍNH PHỦ
Về lệ phí trước bạ

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;

Để tăng cường quản lý Nhà nước, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sở hữu, sử dụng tài sản và huy động nguồn thu cho ngân sách Nhà nước;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I
PHẠM VI ÁP DỤNG

Điều 1. Các tài sản quy định dưới đây phải chịu lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền:

1. Nhà, đất.

2. Phương tiện vận tải, bao gồm:

a) Tàu thủy, kể cả sà lan, ca nô, tàu kéo, tàu đẩy, vỏ, tổng thành máy.

b) Thuyền.

c) Ôtô, kể cả khung, tổng thành máy.

d) Xe máy kể cả khung, tổng thành máy.

3. Súng săn, súng thể thao.

Điều 2. Tổ chức, cá nhân có các tài sản thuộc đối tượng quy định tại Điều 1 Nghị định này phải nộp lệ phí trước bạ trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, trừ các trường hợp quy định tại Điều 3 Nghị định này.

Điều 3. Các trường hợp sau đây không phải nộp lệ phí trước bạ:

1. Nhà, đất là trụ sở của cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan Lãnh sự và nhà ở của người đứng đầu cơ quan Lãnh sự của nước ngoài tại Việt Nam.

2. Tàu, thuyền, ô tô, xe gắn máy, súng săn, súng thể thao của tổ chức, cá nhân nước ngoài sau đây:

a) Cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan Lãnh sự, cơ quan Đại diện của tổ chức quốc tế thuộc hệ thống Liên hợp quốc;

b) Viên chức ngoại giao, viên chức lãnh sự, nhân viên hành chính kỹ thuật của cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan Lãnh sự nước ngoài, thành viên cơ quan các tổ chức quốc tế thuộc hệ thống Liên hợp quốc và thành viên của gia đình họ không phải là công dân Việt Nam hoặc không thường trú tại Việt Nam được Bộ Ngoại giao Việt Nam cấp chứng minh thư ngoại giao hoặc chứng minh thư công vụ;

c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài không thuộc đối tượng quy định tại điểm a, b khoản này, nhưng được miễn nộp hoặc không phải nộp lệ phí trước bạ theo Điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết, tham gia hoặc thỏa thuận.

3. Đất được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng vào các mục đích sau đây:

a) Xây dựng đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp thoát nước, sông, hồ, đê, đập, thủy lợi, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, sân bay, bến cảng, nhà ga, bến xe và các công trình công cộng khác theo quy định cụ thể của Chính phủ;

b) Thăm dò, khai thác khoáng sản, nghiên cứu khoa học theo giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

c) Sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối;

d) Đất xây dựng nhà để kinh doanh nhà mà tổ chức, cá nhân được phép hoạt động kinh doanh nhà đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Đất thuê của Nhà nước hoặc thuê của tổ chức, cá nhân đã có quyền sử dụng đất hợp pháp.

5. Tài sản chuyên dùng phục vụ quốc phòng, an ninh áp dụng đối với các trường hợp sau đây:

a) Đất, nhà sử dụng vào quốc phòng, an ninh;

b) Tàu, thuyền, ôtô, xe gắn máy chuyên dùng vào mục đích quốc phòng, an ninh đăng ký tên cơ quan, đơn vị thuộc Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an.

Các tài sản nêu tại điểm a, b trên đây nếu được dùng vào mục đích khác thì phải nộp lệ phí trước bạ.

6. Nhà, đất thuộc tài sản Nhà nước hoặc tài sản của Đảng, dùng làm trụ sở cơ quan, bao gồm: cơ quan hành chính, sự nghiệp nhà nước; cơ quan tư pháp; cơ quan hành chính sự nghiệp của tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp.

7. Nhà, đất được đền bù (kể cả nhà, đất mua bằng tiền được đền bù) khi Nhà nước thu hồi nhà, đất mà nhà, đất bị thu hồi đã nộp lệ phí trước bạ.

8. Tài sản của tổ chức, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng khi đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng không phải nộp lệ phí trước bạ trong những trường hợp sau đây:

a) Tài sản đã được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hòa miền nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nay đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng mới mà không thay đổi chủ sở hữu tài sản;

b) Tài sản của doanh nghiệp được cổ phần hóa thành sở hữu công ty cổ phần;

c) Tài sản đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng chung của hộ gia đình khi phân chia tài sản đó cho các thành viên hộ gia đình đăng ký lại.

9. Tài sản của tổ chức, cá nhân đã nộp lệ phí trước bạ sau đó chuyển cho tổ chức, cá nhân khác đăng ký quyền sở hữu, sử dụng không phải nộp lệ phí trước bạ trong những trường hợp sau đây:

a) Tổ chức, cá nhân, xã viên hợp tác xã đem tài sản của mình góp vốn vào tổ chức liên doanh, hợp doanh, hợp tác xã hoặc khi tổ chức liên doanh, hợp doanh, hợp tác xã giải thể, phân chia tài sản của mình cho tổ chức, cá nhân thành viên;

c) Tài sản của Tổng công ty, Công ty, doanh nghiệp điều động cho các đơn vị thành viên hoặc Tổng công ty, Công ty, doanh nghiệp điều động tài sản giữa các đơn vị thành viên thuộc Tổng Công ty, Công ty, doanh nghiệp theo hình thức ghi tăng, ghi giảm vốn;

d) Tài sản được chia hay góp do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, đổi tên tổ chức theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

đ) Tài sản chuyển đến địa phương nơi sử dụng mà không thay đổi chủ sở hữu.

10. Nhà tình nghĩa, kể cả đất kèm theo nhà đăng ký sở hữu, sử dụng tên người được tặng.

11. Xe chuyên dùng: xe cứu hỏa, xe cứu thương, xe chở rác, xe tưới nước, rửa đường; xe chuyên dùng cho thương binh, bệnh binh, người tàn tật, đăng ký quyền sở hữu tên thương binh, bệnh binh, người tàn tật.

12. Vỏ tàu và tổng thành máy tàu thủy, khung ôtô và tổng thành máy ô tô, khung xe máy và tổng thành máy, xe máy thay thế mà phải đăng ký lại trong thời hạn bảo hành.

13. Tài sản là hàng hóa được phép kinh doanh của các tổ chức, cá nhân đăng ký hoạt động kinh doanh mà không đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì cũng không phải kê khai, nộp lệ phí trước bạ theo quy định của Nghị định này.

Chương II
CĂN CỨ TÍNH VÀ KÊ KHAI, NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

Điều 4. Căn cứ tính lệ phí trước bạ là giá tính lệ phí trước bạ và tỷ lệ (%) lệ phí trước bạ.

Điều 5. Giá tính lệ phí trước bạ là trị giá tài sản chịu lệ phí trước bạ theo giá thị trường trong nước tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

Giá tính lệ phí trước bạ đối với một số trường hợp cụ thể được quy định như sau:

1. Đối với đất là giá đất được Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá đất của Chính phủ.

2. Đối với các tài sản khác là giá mua thực tế theo giá thị trường tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

3. Trường hợp tài sản không xác định được giá mua thực tế hoặc giá mua không phù hợp với giá thị trường tại thời điểm tính lệ phí trước bạ thì được xác định theo bảng giá tối thiểu do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

Căn cứ vào quy định tại Điều này, Bộ Tài chính hướng dẫn Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác định và ban hành bảng giá tối thiểu tính lệ phí trước bạ áp dụng tại địa phương phù hợp với giá cả thị trường trong từng thời kỳ.

Điều 6. Tỷ lệ (%) lệ phí trước bạ được quy định như sau:

1. Nhà, đất là 1%.

2. Tàu, thuyền là 1%. Riêng tàu đánh cá xa bờ là 0,5%.

3. Ô tô, xe máy, súng săn, súng thể thao là 2%. Riêng xe gắn máy đăng ký, nộp lệ phí trước bạ tại Việt Nam từ lần thứ 2 chở đi là 1%.

Mức thu lệ phí trước bạ đối với tài sản quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này khống chế tối đa là 500 triệu đồng/1 tài sản. Riêng nhà xưởng sản xuất kinh doanh được tính chung cho nhà xưởng trong cùng một khuôn viên của cơ sở sản xuất kinh doanh.

Điều 7. Tổ chức, cá nhân nhận tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ có trách nhiệm:

1. Mỗi lần nhận (mua, được cho, được thừa kế...) tài sản phải kê khai lệ phí trước bạ với cơ quan Thuế theo đúng mẫu tờ khai và chịu trách nhiệm về tính chính xác của việc kê khai.

Thời hạn quy định phải kê khai lệ phí trước bạ chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày làm giấy tờ chuyển giao tài sản hợp pháp giữa hai bên hoặc ngày nhận được xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về hồ sơ tài sản hợp pháp. Đối với các tài sản chuyển dịch trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nếu chưa kê khai lệ phí trước bạ thì ngày phải kê khai lệ phí trước bạ được tính kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

2. Cung cấp đầy đủ và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hồ sơ, chứng từ nguồn gốc hợp pháp của tài sản và các căn cứ tính lệ phí trước bạ.

3. Nộp đủ lệ phí trước bạ theo thông báo của cơ quan Thuế. Lệ phí trước bạ được nộp bằng Đồng Việt Nam.

4. Đối với tài sản mua, bán, chuyển quyền sở hữu, sử dụng trước ngày ban hành Nghị định này mà người đang sở hữu, sử dụng hợp pháp chưa nộp lệ phí trước bạ thì phải nộp lệ phí trước bạ và chỉ phải nộp một lần theo quy định tại Nghị định này.

Điều 8. Cơ quan Thuế có những nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

1. Hướng dẫn các tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ thực hiện việc kê khai lệ phí trước bạ theo đúng quy định của Nghị định này.

2. Kiểm tra hồ sơ, tài liệu kê khai và đánh giá thực trạng tài sản để xác định giá tính lệ phí trước bạ. Trong trường hợp tài sản không có hóa đơn mua, bán hợp pháp hoặc trị giá tài sản ghi trên hóa đơn không phù hợp với giá thị trường thì cơ quan Thuế căn cứ vào biểu giá tính lệ phí trước bạ của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định để tính lệ phí trước bạ. Trường hợp biểu giá chưa có quy định cụ thể thì cơ quan Thuế căn cứ vào giá loại tài sản tương ứng để xác định giá tính lệ phí trước bạ.

3. Tính và thông báo cho tổ chức, cá nhân có tài sản kê khai lệ phí trước bạ về số tiền lệ phí trước bạ phải nộp, thời hạn phải nộp tiền vào ngân sách Nhà nước. Chậm nhất là 07 ngày kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ nguồn gốc tài sản hợp pháp và tài liệu kê khai lệ phí trước bạ của tổ chức, cá nhân gửi đến, cơ quan Thuế phải ra thông báo nộp lệ phí trước bạ cho tổ chức, cá nhân thực hiện.

Nếu quá thời hạn nộp lệ phí ghi trên thông báo mà tổ chức, cá nhân đó chưa nộp thì tiếp tục ra thông báo về số tiền lệ phí trước bạ và số tiền phạt chậm nộp. Thời hạn tính phạt chậm nộp lệ phí trước bạ tính kể từ sau ngày phải nộp tiền vào ngân sách Nhà nước theo thông báo nộp lệ phí trước bạ của cơ quan Thuế.

4. Xử lý vi phạm hành chính đối với những tổ chức, cá nhân vi phạm chế độ kê khai, nộp lệ phí trước bạ quy định tại Điều 7 Nghị định này và giải quyết khiếu nại về lệ phí trước bạ theo thẩm quyền quy định tại Điều 11 Nghị định này hoặc chuyển hồ sơ sang cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản có trách nhiệm:

1. Không tiếp nhận hồ sơ đăng ký, không cấp biển số đăng ký và giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho các tổ chức, cá nhân không cung cấp tờ kê khai lệ phí trước bạ với cơ quan Thuế theo quy định của Bộ Tài chính.

2. Phối hợp với cơ quan Thuế để kiểm tra việc chấp hành pháp luật về lệ phí trước bạ của các tổ chức, cá nhân đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng các tài sản thuộc đối tượng phải chịu lệ phí trước bạ.

Chương III
GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, XỬ LÝ VI PHẠM VÀ KHEN THƯỞNG

Điều 10. Tổ chức, cá nhân nộp lệ phí trước bạ có quyền khiếu nại, tố cáo cán bộ thuế hoặc cơ quan Thuế thu lệ phí trước bạ vi phạm quy định của Nghị định này:

1. Trường hợp tổ chức, cá nhân khiếu nại không đồng ý với quyết định của cơ quan giải quyết khiếu nại hoặc quá thời hạn quy định tại Điều 11 Nghị định này mà

chưa giải quyết thì có quyền khiếu nại lên cơ quan Thuế cấp trên trực tiếp của cơ quan nhận đơn.

2. Trường hợp tổ chức, cá nhân khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của cơ quan Thuế thì có quyền khởi kiện tại tòa án theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Trách nhiệm và quyền hạn của cơ quan Thuế trong việc giải quyết khiếu nại:

1. Cơ quan Thuế trực tiếp nhận được đơn khiếu nại về lệ phí trước bạ phải xem xét, giải quyết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đơn. Đối với những vụ việc phức tạp thì thời hạn đó có thể kéo dài nhưng không được quá 30 ngày kể từ ngày nhận đơn. Nếu vụ việc không thuộc thẩm quyền của mình thì phải chuyển hồ sơ hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền giải quyết và thông báo cho người khiếu nại biết trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được đơn khiếu nại.

2. Cơ quan Thuế nhận đơn khiếu nại có quyền yêu cầu người khiếu nại cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc khiếu nại. Nếu người khiếu nại từ chối cung cấp hồ sơ, tài liệu mà không có lý do chính đáng thì cơ quan Thuế có quyền từ chối xem xét, giải quyết khiếu nại.

3. Nếu phát hiện và kết luận tổ chức, cá nhân khai man, trốn nộp lệ phí trước bạ (để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản) thì cơ quan Thuế có trách nhiệm truy thu tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt trong thời hạn 5 năm trở về trước, kể từ ngày phát hiện có sự khai man, trốn nộp lệ phí trước bạ.

4. Cơ quan Thuế phải thoái trả số tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt thu không đúng cho tổ chức, cá nhân trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được quyết định xử lý của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng nộp lệ phí trước bạ vi phạm quy định của Nghị định này thì bị xử lý như sau:

1. Trường hợp không thực hiện đúng các quy định về thủ tục kê khai lệ phí trước bạ theo quy định tại Điều 7 Nghị định này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử phạt về hành vi vi phạm thủ tục kê khai, sử dụng và lưu giữ chứng từ liên quan theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế.

2. Trường hợp nộp chậm tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt so với ngày quy định phải nộp ghi trên thông báo nộp tiền của cơ quan Thuế hoặc theo quyết định xử lý phạt vi phạm hành chính thì ngoài việc phải nộp đủ số tiền lệ phí trước bạ, số tiền phạt phải nộp, mỗi ngày nộp chậm còn phải nộp phạt bằng 0,1% (một phần nghìn) số tiền chậm nộp.

3. Trường hợp không nộp đủ số tiền lệ phí trước bạ theo quy định thì không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Nếu khai man, trốn nộp lệ phí trước bạ để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thì ngoài việc phải nộp đủ số tiền lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm còn bị phạt tiền từ một đến ba lần số tiền lệ phí trước bạ khai man, trốn nộp. Các trường hợp vi phạm nghiêm trọng có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Cán bộ thuế và tổ chức, cá nhân khác vi phạm quy định của Nghị định này thì bị xử lý như sau:

1. Trường hợp do thiếu tinh thần trách nhiệm hoặc do xử lý sai gây thiệt hại cho người nộp lệ phí trước bạ thì phải bồi thường thiệt hại cho người bị xử lý sai theo quy định của pháp luật và tuỳ theo tính chất, mức độ vi phạm còn có thể bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp lợi dụng chức vụ, quyền hạn để chiếm dụng trái phép tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt hoặc làm sai lệch hồ sơ tính lệ phí trước bạ làm mất số thu của Nhà nước thì phải hoàn trả cho Nhà nước toàn bộ số tiền (lệ phí trước bạ, tiền phạt) đã chiếm dụng trái phép, hoặc bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra và tùy tính chất, mức độ vi phạm còn có thể bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp lợi dụng chức vụ, quyền hạn để thông đồng, bao che cho người vi phạm pháp luật về lệ phí trước bạ hoặc có hành vi (khác) vi phạm quy định của Nghị định này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Cơ quan, cán bộ thuế và tổ chức, cá nhân có công phát hiện các vụ trốn nộp, gian lận lệ phí trước bạ hoặc vi phạm các quy định của Nghị định này thì được khen thưởng theo quy định của Chính phủ.

Chương IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2000. Những quy định trước đây về lệ phí trước bạ trái với Nghị định này đều bãi bỏ.

Điều 16. Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định này.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình chỉ đạo việc thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

Đã ký: **Nguyễn Tấn Dũng**

THÔNG TƯ SỐ 28/2000/TT-BTC
NGÀY 18 THÁNG 04 NĂM 2000 CỦA BỘ TÀI CHÍNH
Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ

Căn cứ Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ, Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện như sau:

I. PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Theo quy định tại Điều 1, Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ thì các tài sản dưới đây phải chịu lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

a) Nhà, đất, bao gồm:

a1. Nhà, gồm: nhà ở, nhà làm việc, nhà xưởng, nhà kho, cửa hàng, cửa hiệu và các công trình kiến trúc khác.

a2. Đất, gồm: đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng (không phân biệt đã xây dựng công trình hay chưa xây dựng công trình).

b) Phương tiện vận tải, bao gồm:

b1. Tàu thủy, kể cả sà lan, ca nô, tàu kéo, tàu đẩy, vỏ, tổng thành máy tàu thủy.

b2. Thuyền (trừ những thuyền không gắn máy và không phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật).

b3. Ôtô (bao gồm các phương tiện vận tải cơ giới đường bộ có từ 4 bánh trở lên), khung và tổng thành máy ôtô; Trừ các máy, thiết bị không phải là phương tiện vận tải, như: xe lu, cần cẩu, máy xúc, máy ủi, máy kéo,...

b4. Xe máy (bao gồm các xe gắn máy 2 bánh, 3 bánh, kể cả xe lam), khung và tổng thành máy xe máy.

Vỏ, khung (gọi chung là khung), tổng thành máy phải chịu lệ phí trước bạ nêu tại b1, b3, b4 trên đây là các khung, tổng thành máy thay thế có số khung, số máy khác với số khung, số máy của tài sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng. Trường hợp cải tạo, sửa chữa khung, máy nhưng không làm thay đổi số khung, số máy hoặc chỉ thay blok máy thì không phải chịu lệ phí trước bạ.

c) Súng săn, súng thể thao.

2. Tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài, kể cả các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hoạt động theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam

hoặc không theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, có các tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ nêu tại điểm 1, mục này thì phải nộp lệ phí trước bạ trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ các trường hợp không phải nộp nêu tại điểm 3 mục này.

3. Các trường hợp sau đây không phải nộp lệ phí trước bạ:

a) Nhà, đất là trụ sở của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự và nhà ở của người đứng đầu cơ quan lãnh sự của nước ngoài tại Việt Nam.

Theo quy định tại điểm b, Khoản 1, Điều 4 của Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam thì trụ sở của cơ quan là những tòa nhà hoặc các bộ phận của tòa nhà và phần đất trực thuộc tòa nhà được sử dụng vào mục đích chính thức của cơ quan; Đối với trụ sở của cơ quan đại diện ngoại giao còn bao gồm cả nhà ở và phần đất kèm theo nhà ở của người đứng đầu cơ quan.

b) Tàu, thuyền, ôtô, xe gắn máy, súng săn, súng thể thao của tổ chức, cá nhân nước ngoài sau đây:

b1. Cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế thuộc hệ thống Liên hợp quốc.

b2. Viên chức ngoại giao, viên chức lãnh sự, nhân viên hành chính kỹ thuật của cơ quan đại diện ngoại giao và cơ quan lãnh sự nước ngoài, thành viên cơ quan các tổ chức quốc tế thuộc hệ thống Liên hợp quốc và thành viên của gia đình họ không phải là công dân Việt Nam hoặc không thường trú tại Việt Nam được Bộ Ngoại giao Việt Nam hoặc cơ quan ngoại vụ địa phương được Bộ Ngoại giao ủy quyền cấp chứng minh thư ngoại giao hoặc chứng minh thư công vụ. Trường hợp này, trước khi đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản đối tượng phải xuất trình với cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký chứng minh thư ngoại giao (màu đỏ) hoặc chứng minh thư công vụ (màu vàng) theo quy định của Bộ Ngoại giao.

b3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài khác (cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế liên chính phủ ngoài hệ thống liên hiệp quốc, cơ quan đại diện của tổ chức phi chính phủ, các đoàn của tổ chức quốc tế, thành viên của cơ quan và các tổ chức, cá nhân khác) không thuộc đối tượng nêu tại b1, b2 trên đây nhưng được miễn nộp hoặc không phải nộp lệ phí trước bạ theo điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết, tham gia hoặc thỏa thuận. Trường hợp này, trước khi đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản, đối tượng phải cung cấp cho cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký hồ sơ sau đây:

- Đơn đề nghị miễn nộp hoặc không phải nộp lệ phí trước bạ của tổ chức, cá nhân nước ngoài đang thực hiện chương trình hoặc dự án tại Việt Nam (nếu là đơn của cá nhân thì phải có đóng dấu, xác nhận của Chủ chương trình hay dự án đó).

- Bản sao hiệp định hoặc thỏa thuận giữa Chính phủ Việt Nam với Chính phủ nước ngoài trong việc thực hiện chương trình, dự án bằng tiếng Việt Nam (có xác nhận của Công chứng nhà nước hoặc đóng dấu, xác nhận của Chủ chương trình, dự án); Trừ các chương trình, dự án đặc biệt và các đối tượng khác mà Chính phủ Việt Nam có văn

bản riêng quy định miễn thu lệ phí trước bạ cho các tổ chức, cá nhân nước ngoài đăng ký sở hữu, sử dụng tài sản trong thời gian làm việc tại Việt Nam thì không phải cung cấp bản sao hiệp định hoặc thỏa thuận.

c) Đất được nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng vào các mục đích sau đây:

c1. Xây dựng đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp thoát nước, sông, hồ, đê, đập, thủy lợi, trường học (kể cả ký túc xá, sân vận động, thư viện của trường học công lập và ngoài công lập), bệnh viện (kể cả trạm xá, nhà điều dưỡng, cơ sở y tế công lập và ngoài công lập), chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, sân bay, bến cảng, nhà ga, bến xe và các công trình công cộng khác theo quy định cụ thể của Chính phủ.

c2. Thăm dò, khai thác khoáng sản, nghiên cứu khoa học theo giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c3. Sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối.

c4. Xây dựng nhà để kinh doanh nhà mà tổ chức, cá nhân được phép hoạt động kinh doanh nhà đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp xây dựng nhà để ở, để kinh doanh nhà nghỉ, khách sạn hoặc cho thuê nhà và hoạt động kinh doanh khác).

Các đối tượng nêu tại c1, c2, c3, c4 trên đây, trước khi đăng ký quyền sử dụng đất phải xuất trình cho cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Trường hợp sử dụng đất được giao không đúng mục đích quy định thì phải nộp lệ phí trước bạ.

d) Đất thuê của nhà nước hoặc thuê của tổ chức, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

đ) Tài sản chuyên dùng phục vụ quốc phòng, an ninh áp dụng đối với các trường hợp sau đây:

đ1. Nhà, đất chuyên dùng phục vụ quốc phòng, an ninh là nhà kèm theo đất quy định tại Khoản 1, Điều 65 Luật đất đai và Nghị định số 09/CP ngày 12/2/1996 của Chính phủ về chế độ quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

đ2. Tàu, thuyền, ôtô, xe gắn máy chuyên dùng vào mục đích quốc phòng, an ninh đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tên cơ quan, đơn vị thuộc Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an.

Các tài sản nêu tại đ1, đ2 trên đây nếu chuyển sang sử dụng vào mục đích khác ngoài mục đích quốc phòng, an ninh hoặc tài sản không chuyên dùng vào mục đích quốc phòng, an ninh, như: tài sản của các đơn vị làm kinh tế thuộc Bộ Quốc phòng và Bộ Công an, tài sản phục vụ đời sống của cán bộ và chiến sỹ, tài sản riêng của cán bộ, chiến sỹ,.v.v., đều phải nộp lệ phí trước bạ trước khi đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

e) Nhà, đất thuộc tài sản nhà nước hoặc tài sản của Đảng Cộng sản Việt Nam dùng làm trụ sở (bao gồm nhà làm việc và nhà công vụ) cơ quan hành chính sự nghiệp

nhà nước; cơ quan tư pháp nhà nước; cơ quan hành chính sự nghiệp của các tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp quy định tại điểm 1, mục I Thông tư số 45 TC/QLCS ngày 14/6/1995 của Bộ Tài chính hướng dẫn quy chế quản lý nhà làm việc của các cơ quan hành chính sự nghiệp.

g) Nhà, đất được đền bù (kể cả nhà đất mua bằng tiền đền bù) khi nhà nước thu hồi nhà, đất mà tổ chức, cá nhân bị thu hồi nhà, đất đã nộp lệ phí trước bạ đối với nhà, đất bị thu hồi. Trường hợp, tổ chức, cá nhân bị thu hồi nhà, đất chưa nộp lệ phí trước bạ đối với nhà, đất bị thu hồi (trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn nộp theo chính sách hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) thì phải nộp lệ phí trước bạ đối với nhà, đất được đền bù (kể cả phần nhà, đất tăng thêm so với phần nhà, đất được đền bù). Trường hợp này chủ nhà, đất phải xuất trình với cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký sở hữu, sử dụng:

- Quyết định thu hồi nhà, đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Chứng từ nộp lệ phí trước bạ của chủ nhà đất bị nhà nước thu hồi (bản gốc, bản sao hoặc xác nhận của cơ quan quản lý hồ sơ nhà đất) hoặc quyết định được miễn nộp lệ phí trước bạ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao nhà, đất cho tổ chức, cá nhân được đền bù, ghi rõ vị trí và diện tích nhà, đất được đền bù. Đối với nhà, đất mua bằng tiền đền bù thì tổ chức, cá nhân nhận tiền đền bù không phải nộp lệ phí trước bạ một lần tương ứng với số tiền được đền bù và khi kê khai lệ phí trước bạ, chủ nhà đất phải xuất trình cho cơ quan Thuế hóa đơn hoặc giấy tờ mua bán, chuyển nhượng nhà, đất hợp pháp theo quy định của pháp luật, kèm theo chứng từ nhận tiền đền bù của cơ quan thu hồi nhà, đất trả.

Để tránh thất thu lệ phí trước bạ, cơ quan Thuế sau khi đã xử lý không thu lệ phí trước bạ đối với nhà đất mua bằng tiền đền bù thì ghi vào chứng từ nhận tiền đền bù của đối tượng: "đã xử lý không thu lệ phí trước bạ tại tờ khai số...". Trường hợp trị giá nhà, đất đăng ký sở hữu, sử dụng (ghi trên hóa đơn hoặc giấy tờ mua bán, chuyển nhượng) lớn hơn số tiền nhận đền bù thì phần chênh lệch giữa trị giá nhà, đất đăng ký sở hữu, sử dụng lớn hơn số tiền nhận đền bù phải nộp lệ phí trước bạ.

h) Tài sản của tổ chức, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng khi đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng (không phân biệt chủ tài sản đã nộp lệ phí trước bạ hay chưa nộp lệ phí trước bạ) không phải nộp lệ phí trước bạ đối với những trường hợp sau đây (trừ trường hợp có phát sinh chênh lệch tăng diện tích nhà, diện tích đất hoặc thay đổi cấp nhà hạng nhà so với giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng thì phải nộp lệ phí trước bạ đối với phần chênh lệch tăng):

h1. Chủ tài sản đã được cơ quan có thẩm quyền của nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hòa miền nam Việt Nam, nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng tài sản, nay đổi giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng mới mà không thay đổi chủ tài sản.

h2. Tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng (hoặc quyền quản lý) của doanh nghiệp (doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác) được cổ phần hóa thành sở hữu công ty cổ phần. Trường hợp này, công ty cổ phần phải kê khai và cung cấp cho cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký sở hữu, sử dụng tài sản hồ sơ sau đây:

- Bản sao (có xác nhận của công chứng nhà nước) quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc chuyển doanh nghiệp thành công ty cổ phần.

- Danh mục những tài sản chuyển giao từ doanh nghiệp sang công ty cổ phần (đối với doanh nghiệp chỉ cổ phần hóa từng phần thì phải có quyết định chuyển giao tài sản của doanh nghiệp), trong đó có tên các tài sản làm thủ tục kê khai lệ phí trước bạ và giấy tờ xác minh tài sản trước bạ có nguồn gốc hợp pháp.

Trường hợp công ty cổ phần chuyển nhượng, chuyển giao tài sản cho tổ chức, cá nhân khác đăng ký sở hữu, sử dụng thì phải nộp lệ phí trước bạ.

h3. Tài sản đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng chung của hộ gia đình (đồng đứng tên chủ sở hữu, sử dụng tài sản trong giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản) khi phân chia tài sản đó cho những người trong hộ gia đình thì người được chia tài sản không phải nộp lệ phí trước bạ.

Đối với giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng tài sản chỉ do một người đứng tên thì không được coi là tài sản thuộc sở hữu, sử dụng chung của hộ gia đình. Tuy nhiên, để phù hợp với thực tế Việt Nam, nếu chủ tài sản chuyển giao tài sản của mình cho vợ (chồng), con (kể cả con nuôi, con dâu, con rể), cha, mẹ (kể cả cha mẹ nuôi) thì người nhận tài sản không phải nộp lệ phí trước bạ; Nếu chuyển giao tài sản của mình cho các thành viên khác (ngoài vợ, chồng, con, cha, mẹ nêu trên) thì người nhận tài sản phải nộp lệ phí trước bạ.

k) Tài sản của tổ chức, cá nhân đã nộp lệ phí trước bạ (trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn nộp theo chính sách hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) sau đó chuyển cho tổ chức, cá nhân khác đăng ký quyền sở hữu, sử dụng thì không phải nộp lệ phí trước bạ trong những trường hợp sau đây:

k1. Tổ chức, cá nhân đem tài sản của mình góp vốn vào tổ chức liên doanh, hợp doanh có tư cách pháp nhân (doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp tư nhân, doanh nghiệp hoạt động theo Luật đầu tư nước ngoài, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, .v.v.); Xã viên hợp tác xã góp vốn vào hợp tác xã thì tổ chức nhận tài sản không phải nộp lệ phí trước bạ đối với tài sản góp vốn; hoặc khi các tổ chức này giải thể phân chia tài sản của mình cho các tổ chức, cá nhân thành viên đăng ký quyền sở hữu, sử dụng. Ngoài ra, nếu các hợp tác xã có quyết định điều chuyển tài sản giữa các xã viên thuộc thành viên hợp tác xã với nhau thì người nhận tài sản cũng không phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng.

k2. Tổng công ty, công ty, doanh nghiệp điều động tài sản của mình cho các đơn vị thành viên hoặc điều động tài sản giữa các đơn vị thành viên với nhau (không phân biệt các đơn vị thành viên hạch toán độc lập hay phụ thuộc) theo hình thức ghi tăng, ghi giảm vốn.

Trường hợp điều chuyển tài sản giữa tổng công ty, công ty, doanh nghiệp với các đơn vị thành viên hạch toán kinh tế độc lập hoặc điều chuyển tài sản giữa các đơn vị thành viên hạch toán kinh tế độc lập theo phương thức mua bán, chuyển nhượng, trao đổi (không theo hình thức ghi tăng, ghi giảm vốn) thì phải nộp lệ phí trước bạ.

k3. Tài sản được chia hay góp do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, giải thể, đổi tên tổ chức theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền (trừ trường hợp đổi tên đồng thời đổi chủ tài sản, như: thay sáng lập viên cũ bằng sáng lập viên mới,v.v. thì phải nộp lệ phí trước bạ).

Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng không phải nộp lệ phí trước bạ nêu tại k1, k2, k3 trên đây phải cung cấp cho cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký sở hữu, sử dụng hồ sơ sau đây:

- Chứng từ nộp lệ phí trước bạ do chủ tài sản nộp trước khi chuyển giao tài sản theo chế độ quy định (trừ trường hợp không phải nộp theo quy định của pháp luật).

- Quyết định thành lập hoặc điều lệ hoạt động của tổ chức nhận tài sản (bản chính hoặc bản sao), kèm theo danh sách tổ chức, cá nhân thành viên. Ngoài ra, đối với tài sản được chia hay góp nêu tại k3 còn phải có quyết định chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, giải thể của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh (đối với trường hợp k1) hoặc quyết định (bản chính hoặc bản sao) phân chia, điều động tài sản theo hình thức ghi tăng, ghi giảm vốn của cấp có thẩm quyền (đối với trường hợp k2).

k4. Tài sản chuyển đến địa phương nơi sử dụng mà không thay đổi chủ sở hữu, sử dụng tài sản. Trường hợp này chủ tài sản phải xuất trình cho cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký sử dụng hồ sơ tài sản, tờ khai và chứng từ nộp lệ phí trước bạ do Công an địa phương nơi chuyển đi hoàn trả. Nếu chủ tài sản không xuất trình tờ khai và chứng từ nộp lệ phí trước bạ tại địa phương nơi chuyển đi (trừ trường hợp được miễn nộp theo quy định của pháp luật) thì cơ quan Thuế địa phương nơi chuyển đến sẽ thực hiện truy thu lệ phí trước bạ và tùy vào mức độ vi phạm còn bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ.

l) Nhà tình nghĩa, kể cả đất kèm theo nhà đăng ký sở hữu, sử dụng tên người được tặng. Trường hợp này, người được tặng nhà phải kê khai và cung cấp cho cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký hồ sơ sau đây:

- Hồ sơ nguồn gốc nhà, đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân tặng nhà đất chuyển cho người được tặng.

- Giấy tờ chuyển quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất giữa 2 bên (bên tặng và bên được tặng) có xác nhận của công chứng nhà nước.

m) Xe chuyên dùng, gồm: Xe cứu hỏa; Xe cứu thương; Xe chở rác (kể cả các tạp chất khác trong xử lý vệ sinh, môi trường); Xe tưới nước rửa đường (kể cả xe hút rác, hút bụi vệ sinh đường sá); Xe chuyên dùng cho thương binh, bệnh binh, người tàn tật

đăng ký quyền sở hữu tên thương binh, bệnh binh, người tàn tật. Các xe chuyên dùng quy định tại điểm này phải bảo đảm điều kiện sau đây:

- Thực tế lắp đặt các thiết bị đồng bộ chuyên dùng, như: bồn chuyên dùng chứa nước hoặc hóa chất và vòi phun (đối với xe cứu hỏa, xe rửa đường), băng ca, còi ủ (đối với xe cứu thương), thùng ép rác hoặc các bộ phận cần cẩu, máy cẩu, xúc rác (đối với xe chở rác), xe gắn máy 3 bánh (đối với xe chuyên dùng cho thương binh, bệnh binh, người tàn tật).

- Xác nhận của cơ quan Hải quan (tờ khai hàng nhập khẩu) hoặc đơn vị sản xuất (hóa đơn bán hàng sản xuất, lắp ráp trong nước) là xe chuyên dùng.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc chứng chỉ hành nghề tương ứng với loại xe đăng ký sử dụng và đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tên tổ chức, cá nhân có tên trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc chứng chỉ hành nghề; Trừ những trường hợp không phải xuất trình giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc chứng chỉ hành nghề sau đây:

+ Đơn vị phòng cháy, chữa cháy thuộc nhà nước quản lý đăng ký sở hữu xe chuyên dùng cứu hỏa.

+ Bệnh viện, các cơ sở y tế công trực thuộc các Bộ, ngành, cơ quan trung ương và địa phương đăng ký sở hữu xe chuyên dùng cứu thương.

+ Công ty vệ sinh môi trường đô thị đăng ký sở hữu xe chuyên dùng chở rác, xe tưới nước rửa đường.

+ Thương binh, bệnh binh, người tàn tật đăng ký sở hữu xe gắn máy 3 bánh.

Trường hợp các xe chuyên dùng này đã được cải tạo thành các xe không chuyên dùng như: xe vận tải hàng hóa, xe vận tải hành khách, xe ôtô con và xe máy 2 bánh các loại, không phân biệt đối tượng và mục đích sử dụng, đều phải nộp lệ phí trước bạ trước khi đăng ký sở hữu, sử dụng.

n) Vỏ tàu và tổng thành máy tàu thủy, khung ôtô và tổng thành máy ôtô, khung xe máy và tổng thành máy xe gắn máy thay thế phải đăng ký lại trong thời hạn bảo hành. Trường hợp này, chủ tài sản phải cung cấp cho cơ quan Thuế:

- Bản sao giấy bảo hành tài sản.

- Phiếu xuất kho tài sản thay thế, kèm theo giấy thu hồi tài sản cũ của người bán cấp cho người mua.

o) Tài sản là hàng hóa được phép kinh doanh của tổ chức, cá nhân đăng ký hoạt động kinh doanh mà không đăng ký quyền sở hữu, sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ví dụ: Công ty thiết bị phụ tùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép kinh doanh mặt hàng xe máy thì số xe máy là hàng hóa kinh doanh, nếu không đăng ký quyền sở hữu, sử dụng thì không phải kê khai, nộp lệ phí trước bạ; nếu đăng ký sở hữu, sử dụng thì công ty phải kê khai, nộp lệ phí trước bạ.

II. CĂN CỨ TÍNH VÀ KÊ KHAI, NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

1. Căn cứ tính lệ phí trước bạ là giá tính lệ phí trước bạ và tỷ lệ (%) lệ phí trước bạ, được xác định như sau:

Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp	=	Giá tính lệ phí trước bạ	x	Tỷ lệ (%) lệ phí trước bạ

Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp theo cách tính trên đây tối đa 500 triệu (năm trăm triệu) đồng/1tài sản/1lần trước bạ. Riêng nhà xưởng sản xuất kinh doanh (bao gồm cả đất kèm theo nhà xưởng) được tính chung cho nhà xưởng trong cùng một khuôn viên của một cơ sở sản xuất kinh doanh, nếu cơ sở sản xuất kinh doanh đăng ký quyền sở hữu, sử dụng một lần hoặc chia ra đăng ký sở hữu, sử dụng nhiều lần thì toàn bộ nhà xưởng trong cùng một khuôn viên của một cơ sở sản xuất kinh doanh chỉ phải nộp lệ phí trước bạ mức cao nhất là 500 triệu đồng.

Ví dụ: Công ty A có 5 nhà xưởng trong một khuôn viên đất rộng 100.000 m^2, tổng trị giá toàn bộ 5 nhà xưởng (kể cả đất) trong khuôn viên 150.000 triệu đồng, trị giá mỗi nhà xưởng 30.000 triệu đồng, lệ phí trước bạ được xác định như sau:

- Nếu Công ty A thực hiện kê khai, nộp lệ phí trước bạ một lần thì số tiền lệ phí trước bạ được xác định = 150.000 triệu x 1% = 1.500 triệu đồng và Công ty A chỉ phải nộp lệ phí trước bạ 500 triệu đồng.

- Nếu Công ty A chia ra 5 lần kê khai, nộp lệ phí trước bạ (mỗi lần kê khai cho một nhà xưởng) thì: Lần thứ nhất phải nộp đủ số lệ phí trước bạ phải nộp là 300 triệu đồng (30.000 triệu x 1%); Lần thứ 2 chỉ phải nộp tiếp 200 triệu đồng (thay vì phải nộp 300 triệu đồng); các lần kê khai lệ phí trước bạ cho 3 nhà xưởng còn lại, Công ty A không phải nộp lệ phí trước bạ (vì đã nộp đủ lệ phí trước bạ theo quy định).

2. Giá tính lệ phí trước bạ là trị giá tài sản chịu lệ phí trước bạ theo giá thị trường trong nước tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

Giá tính lệ phí trước bạ đối với một số trường hợp cụ thể được quy định như sau:

a) Đối với đất là giá đất được ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định theo khung giá đất của Chính phủ quy định.

Giá đất tính lệ phí trước bạ	=	Diện tích đất chịu lệ phí trước bạ	x	Giá đất mỗi mét vuông (m^2)

- Diện tích đất chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích đất trong khuôn viên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân đăng ký sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Giá đất mỗi m^2 là giá do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (dưới đây gọi chung là ủy ban nhân dân tỉnh) quy định áp dụng tại địa phương

và hệ số phân bổ đối với từng tầng (đối với đất xây dựng nhà nhiều tầng cho nhiều hộ cùng ở, nếu có) theo khung giá các loại đất của Chính phủ quy định (không phân biệt giá đất chuyển nhượng thực tế lớn hơn hay nhỏ hơn). Một số trường hợp cụ thể được áp dụng như sau:

+ Đối với đất kèm theo nhà thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ, giá tính lệ phí trước bạ là giá bán thực tế ghi trên hóa đơn bán nhà đất (loại hóa đơn do Bộ Tài chính phát hành) theo quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

+ Đối với đất được nhà nước giao theo hình thức đấu thầu, đấu giá (nhà nước tổ chức đấu thầu, đấu giá) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu thầu, đấu giá thực tế ghi trên hóa đơn.

b) Đối với các tài sản khác (ngoài tài sản là đất nêu tại điểm a trên đây), giá tính lệ phí trước bạ là giá trị thực tế theo giá thị trường tại thời điểm tính lệ phí trước bạ. Giá tính lệ phí trước bạ một số trường hợp cụ thể được xác định như sau:

b1. Giá nhà tính lệ phí trước bạ = Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ, x Giá nhà mỗi mét vuông (m^2)

- Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích sàn nhà (kể cả diện tích công trình phụ kèm theo) của một căn hộ (đối với nhà trong khu chung cư) hoặc một tòa nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân đăng ký quyền sở hữu với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Giá nhà mỗi m^2 là giá trị thực tế theo giá thị trường mỗi m^2 sàn nhà theo cấp nhà, hạng nhà và chất lượng thực tế của nhà tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ. Trường hợp, nhận nhà có kèm theo đất thì giá nhà được xác định bằng giá nhà đất (bao gồm cả nhà và đất) trừ (-) giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định tại điểm a nêu trên. Riêng giá tính lệ phí trước bạ nhà thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ là giá bán thực tế ghi trên hóa đơn bán nhà theo quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh (kể cả trường hợp đối tượng thuộc diện được ưu đãi không phải nộp tiền mua nhà, đất thì cũng không phải nộp lệ phí trước bạ đối với nhà đất đó).

b2. Đối với tài sản mua trực tiếp của cơ sở được phép sản xuất, lắp ráp trong nước (gọi chung là cơ sở sản xuất) bán ra là giá thực tế thanh toán (giá bán bao gồm cả thuế giá trị gia tăng) ghi trên hóa đơn bán hàng hợp pháp.

Tổ chức, cá nhân mua hàng của các đại lý bán hàng trực tiếp ký hợp đồng đại lý với cơ sở sản xuất và bán đúng giá của cơ sở sản xuất quy định thì cũng được coi là mua trực tiếp của cơ sở sản xuất. Trường hợp này, cơ sở sản xuất phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan Thuế địa phương nơi đại lý bán hàng về giá bán của từng loại hàng thuộc loại tài sản chịu lệ phí trước bạ trong từng thời kỳ. Cơ quan Thuế đối chiếu giữa giá bán ghi trên hóa đơn bán hàng của đại lý xuất cho khách hàng với giá bán theo thông báo giá của cơ sở sản xuất, nếu phù hợp thì tính lệ phí trước bạ theo giá

thực tế thanh toán. Trường hợp, giá bán hàng ghi trên hóa đơn bán hàng của đại lý xuất cho khách hàng thấp hơn hoặc cao hơn giá bán hàng do cơ sở sản xuất thông báo thì được xác định theo bảng giá tối thiểu tính lệ phí trước bạ của Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định.

b3. Đối với tài sản mua theo phương thức trả góp tính theo giá bán trả một lần, bao gồm cả thuế giá trị gia tăng của tài sản đó (không tính lãi trả góp).

b4. Đối với tài sản mua theo phương thức đấu thầu, đấu giá theo đúng quy định của pháp luật về đấu thầu, đấu giá (kể cả mua hàng tịch thu bán ra) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu thầu, đấu giá hoặc giá mua hàng tịch thu thực tế ghi trên hóa đơn bán hàng.

b5. Đối với tài sản nêu tại điểm b1, b2, b3 trên đây, nếu không xác định được giá trị thực tế theo giá thị trường hoặc giá ghi trên chứng từ không phù hợp với giá thị trường tại thời điểm tính lệ phí trước bạ thì được xác định theo bảng giá tối thiểu tính lệ phí trước bạ do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định (trừ trường hợp quy định tại b2). Trường hợp, tài sản chưa được Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định giá tối thiểu tính lệ phí trước bạ thì áp dụng theo giá thị trường của loại tài sản tương ứng hoặc xác định bằng giá nhập khẩu tại cửa khẩu (CIF), cộng (+) với thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt (nếu có) và thuế giá trị gia tăng theo chế độ quy định đối với loại tài sản tương ứng (không phân biệt đối tượng phải nộp hay được miễn nộp thuế).

Trên cơ sở hướng dẫn trên đây, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác định và ban hành bảng giá tối thiểu tính lệ phí trước bạ áp dụng tại địa phương cho phù hợp với giá cả thị trường trong từng thời kỳ. Trường hợp cần thiết, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố có thể ủy quyền bằng văn bản cho Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, thành phố quyết định ban hành giá tính lệ phí trước bạ đối với một số tài sản như tàu, thuyền, ôtô, xe máy, súng săn, súng thể thao và sau khi ban hành phải báo cáo Bộ Tài chính.

3. Tỷ lệ (%) lệ phí trước bạ được quy định như sau:

a) Nhà, đất là 1%.

b) Tàu, thuyền là 1%. Riêng tàu đánh cá xa bờ là 0,5%.

Tàu đánh cá xa bờ là tàu được lắp máy chính có công suất từ 90 mã lực (CV) trở lên, có đăng ký hành nghề đánh cá xa bờ tại địa phương nơi cư trú theo quy định tại Điều 2 Quy chế quản lý và sử dụng vốn tín dụng cho dự án đóng mới, cải hoán tàu đánh bắt và tàu dịch vụ đánh bắt hải sản xa bờ ban hành kèm theo Quyết định số 393/TTg ngày 9/6/1997 của Thủ tướng Chính phủ. Trường hợp này, chủ tàu phải xuất trình cho cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký:

- Giấy tờ xác minh nguồn gốc hợp pháp của tàu, ghi rõ số máy, công suất máy chính của tàu thuộc đối tượng kê khai lệ phí trước bạ.

- Đăng ký hành nghề đánh cá xa bờ.

c) Ôtô, xe máy, súng săn, súng thể thao là 2%. Riêng xe máy đăng ký, nộp lệ phí trước bạ tại Việt Nam từ lần thứ 2 chở đi là 1%.

Xe máy đăng ký, nộp lệ phí trước bạ từ lần thứ 2 chở đi được hiểu là những xe gắn máy 2 bánh, xe gắn máy 3 bánh và xe lam đã nộp lệ phí trước bạ một lần hoặc nhiều lần (kể cả trường hợp đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu hoặc chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu) sau đó chuyển cho đối tượng khác kê khai, nộp lệ phí trước bạ thì đối tượng kê khai, nộp lệ phí trước bạ tiếp theo chỉ phải nộp lệ phí trước bạ 1%. Trường hợp này, chủ tài sản khi kê khai, nộp lệ phí trước bạ phải xuất trình cho cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký hồ sơ:

- Giấy tờ chuyển dịch xe máy hợp pháp (nếu có).

- Giấy chứng nhận đăng ký sở hữu xe do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (đối với xe chuyển chủ trong phạm vi một địa phương) hoặc hồ sơ đăng ký sở hữu xe (kèm theo tờ khai lệ phí trước bạ và chứng từ nộp lệ phí trước bạ) do Công an địa phương nơi người giao tài sản cấp (trừ trường hợp không phải nộp theo xác nhận của cơ quan Thuế).

4. Tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ (không phân biệt đối tượng thuộc diện phải nộp hay không phải nộp) có trách nhiệm:

a) Mỗi lần nhận (mua, đổi, được cho, biếu, tặng, di sản, thừa kế,...) tài sản phải kê khai lệ phí trước bạ với cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký sở hữu, sử dụng và chịu trách nhiệm về tính chính xác của việc kê khai theo quy định sau đây:

a1. Thời hạn quy định phải kê khai lệ phí trước bạ chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày làm giấy tờ chuyển giao tài sản hợp pháp giữa 2 bên hoặc ngày nhận được xác nhận "hồ sơ tài sản hợp pháp" của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối với các tài sản chuyển dịch quyền sở hữu, sử dụng trước ngày 01/01/2000 (ngày Nghị định số 176/1999/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) nếu chưa kê khai lệ phí trước bạ thì ngày phải kê khai lệ phí trước bạ được tính kể từ ngày 01/01/2000.

a2. Tờ khai lệ phí trước bạ do Cục Thuế tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương in, phát hành và cấp cho đối tượng kê khai lệ phí trước bạ (không bán thu tiền) theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư này.

a3. Tờ khai lệ phí trước bạ được lập riêng cho từng tài sản và phải lập thành 2 bản, ghi đầy đủ nội dung quy định trong tờ khai (phần dành riêng cho đối tượng nộp) gửi cho cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký sở hữu, sử dụng tài sản. Sau khi cơ quan Thuế kiểm tra, xác nhận vào tờ khai thực hiện luân chuyển: một bản lưu tại cơ quan Thuế, một bản trả cho đối tượng nộp.

b) Cung cấp cho cơ quan Thuế đầy đủ và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hồ sơ, chứng từ nguồn gốc hợp pháp của tài sản và các căn cứ tính lệ phí trước bạ, bao gồm:

- Giấy tờ xác minh nguồn gốc tài sản hợp pháp.

- Hóa đơn mua bán tài sản hợp pháp (đối với trường hợp mua bán, chuyển nhượng, trao đổi tài sản mà bên giao tài sản là tổ chức, cá nhân hoạt động sản xuất,

kinh doanh); hoặc hóa đơn bán hàng tịch thu (đối với trường hợp mua hàng tịch thu); hoặc quyết định chuyển giao, chuyển nhượng, thanh lý tài sản (đối với trường hợp cơ quan hành chính sự nghiệp nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp không hoạt động sản xuất, kinh doanh thực hiện chuyển giao tài sản cho tổ chức, cá nhân khác); hoặc giấy tờ chuyển giao tài sản được ký kết giữa bên giao tài sản và bên nhận tài sản có xác nhận của Công chứng nhà nước hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp chuyển giao tài sản giữa các cá nhân, thể nhân không hoạt động sản xuất, kinh doanh).

c) Nộp đầy đủ, đúng hạn lệ phí trước bạ theo thông báo của cơ quan Thuế theo trình tự, thủ tục thu, nộp quy định tại Thông tư số 41/1998/TT-BTC ngày 31/3/1998 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ tập trung, quản lý các khoản thu ngân sách nhà nước qua Kho bạc nhà nước.

c1. Căn cứ vào thông báo của cơ quan Thuế, tổ chức, cá nhân trực tiếp nộp tiền lệ phí trước bạ vào Kho bạc nhà nước. Trường hợp, ở địa phương chưa tổ chức thu lệ phí trước bạ qua Kho bạc nhà nước thì nộp qua cơ quan Thuế. Lệ phí trước bạ nộp bằng tiền Việt Nam theo chương, loại, khoản tương ứng, mục 033 mục lục ngân sách nhà nước quy định.

c2. Chứng từ nộp tiền lệ phí trước bạ: Tổ chức, cá nhân trực tiếp nộp tiền lệ phí trước bạ tại Kho bạc nhà nước sử dụng chứng từ "giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước". Sau khi đã nhận đủ tiền lệ phí trước bạ, Kho bạc nhà nước phải xác nhận vào giấy nộp tiền "đã thu tiền lệ phí trước bạ", ký tên, đóng dấu và luân chuyển theo quy định. Trường hợp, cơ quan Thuế trực tiếp thu tiền lệ phí trước bạ thì sử dụng "Biên lai thu lệ phí trước bạ" do Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế) phát hành.

Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước hoặc biên lai thu lệ phí trước bạ, kèm theo thông báo nộp lệ phí trước bạ của cơ quan Thuế (Tờ khai lệ phí trước bạ kèm theo phần thông báo của cơ quan Thuế) giao cho đối tượng nộp là chứng từ xác định đối tượng đã hoàn thành nghĩa vụ kê khai, nộp lệ phí trước bạ để thực hiện đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp, tổ chức, cá nhân yêu cầu phải có chứng từ nộp lệ phí trước bạ để hạch toán kế toán thì cơ quan trực tiếp thu tiền lệ phí trước bạ (Kho bạc nhà nước hoặc cơ quan Thuế) phải cấp thêm cho đối tượng nộp 01 phiếu thu tiền theo quy định của Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế).

c3. Tổ chức, cá nhân nộp lệ phí trước bạ được hạch toán tăng giá trị tài sản cố định tương ứng với số tiền lệ phí trước bạ thực nộp vào ngân sách nhà nước.

d) Đối với tài sản mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu, sử dụng trước ngày Nghị định số 176/1999/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (01/01/2000) mà người đang sở hữu, sử dụng hợp pháp chưa nộp lệ phí trước bạ thì phải nộp lệ phí trước bạ và chỉ phải nộp một lần theo quy định tại Nghị định số 176/1999/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này (không phải nộp thay hoặc bị xử phạt đối với trường hợp tài sản đã chuyển dịch nhiều lần trước ngày 01/01/2000).

Trường hợp tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ chuyển dịch sau ngày 01/01/2000 thì mỗi lần chuyển dịch phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phải kê khai, nộp lệ phí trước bạ riêng cho từng lần chuyển dịch (trừ trường hợp tổ chức, cá nhân được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mặt hàng tương ứng, thuộc đối tượng nộp thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp theo luật định). Trường hợp người giao tài sản chưa kê khai, nộp lệ phí trước bạ thì người nhận tài sản phải kê khai, nộp lệ phí trước bạ thay cho người giao tài sản theo quy định của pháp luật.

5. Cơ quan Thuế có những nhiệm vụ và quyền hạn cụ thể sau đây:

a) Tổ chức, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ thực hiện việc kê khai lệ phí trước bạ theo đúng chế độ quy định:

a1. Chi cục Thuế huyện, thị xã thuộc tỉnh tổ chức hướng dẫn kê khai, tính và ra thông báo thu lệ phí trước bạ đối với nhà, đất, tàu thuyền, xe gắn máy (nếu có), súng săn, súng thể thao quy định phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp huyện, thị xã thuộc tỉnh (trừ trường hợp quy định phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp tỉnh, thành phố) của cá nhân, hộ gia đình, hợp tác xã, các đối tượng kinh tế ngoài quốc doanh.

a2. Cục Thuế tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (Phòng Lệ phí trước bạ và thu khác) tổ chức hướng dẫn kê khai, tính và ra thông báo thu lệ phí trước bạ đối với các tài sản quy định phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; tài sản của các tổ chức do Cục Thuế quản lý thu thuế; Tài sản của các doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp thuộc Đảng, đoàn thể, tổ chức chính trị - xã hội, doanh nghiệp hoạt động theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, doanh nghiệp tư nhân, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần,.v.v.; nhà, đất thuộc các quận nội thành phố, thị xã và tài sản của các tổ chức, cá nhân nước ngoài khác.

Riêng thành phố Hồ Chí Minh do địa bàn rộng, số lượng tài sản trước bạ nhiều nên Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh có thể giao cho các Chi cục Thuế quận, huyện tổ chức thu lệ phí trước bạ đối với một số tài sản thuộc địa bàn quận, huyện quản lý, nhưng trước khi phân cấp phải được sự chấp thuận của Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế) và phải có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra thường xuyên việc triển khai thu lệ phí trước bạ của các Chi cục Thuế, bảo đảm thi hành đúng quy định của pháp luật và tránh thất thu ngân sách nhà nước.

b) Yêu cầu đối tượng nộp lệ phí trước bạ cung cấp hồ sơ và các chứng từ liên quan; Kiểm tra hồ sơ, tài liệu kê khai để xác định giá tính lệ phí trước bạ theo nguyên tắc quy định tại Điều 5 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn cụ thể tại điểm 2, mục II Thông tư này; Tính và thông báo cho đối tượng kê khai lệ phí trước bạ về số tiền lệ phí trước bạ phải nộp theo quy định sau đây:

- Đối với các tài sản là ôtô, xe máy, súng săn, súng thể thao (không đòi hỏi phải có nhiều thời gian để kiểm tra, xác minh hồ sơ và đánh giá hiện trạng tài sản) thì ngay trong ngày tiếp nhận tờ khai và hồ sơ tài sản của đối tượng, cơ quan Thuế phải

xác định, ghi đầy đủ các chỉ tiêu quy định trong tờ khai và thông báo cho đối tượng về số tiền lệ phí trước bạ phải nộp, địa điểm nộp tiền theo quy định (phần dành riêng cho cơ quan Thuế kèm theo tờ khai).

- Đối với loại tài sản là nhà, đất, tàu, thuyền (cần phải có thời gian kiểm tra xác minh hồ sơ, thực trạng tài sản) thì ngay khi tiếp nhận tờ khai, hồ sơ tài sản của đối tượng, cơ quan Thuế phải có "phiếu hẹn" với người nộp hồ sơ. Phiếu hẹn phải ghi rõ: ngày nhận hồ sơ, những giấy tờ có trong hồ sơ và thời hạn trả lời. Cơ quan Thuế kiểm tra hồ sơ, thực trạng tài sản, xác định và ghi đầy đủ các chỉ tiêu quy định trong tờ khai (phần dành riêng cho cơ quan Thuế). Chậm nhất trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ và tờ khai của đối tượng, cơ quan Thuế phải ra thông báo nộp lệ phí trước bạ (theo mẫu thống nhất do Tổng cục Thuế phát hành) cho đối tượng về số tiền phải nộp, thời hạn và địa điểm nộp tiền theo quy định. Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ phải gửi tới cho đối tượng trước ngày phải nộp tiền ghi trên thông báo ít nhất là ba ngày.

Nếu quá thời hạn nộp lệ phí trước bạ ghi trên thông báo mà đối tượng chưa nộp thì tiếp tục ra thông báo; nhận được thông báo lần thứ 2 mà đối tượng vẫn chưa nộp thì tiếp tục ra thông báo và số tiền đối tượng phải nộp ghi trong thông báo lần thứ 3 chở đi bao gồm số tiền lệ phí trước bạ và số tiền phạt chậm nộp. Thời hạn phạt chậm nộp lệ phí trước bạ tính kể từ ngày phải nộp tiền vào ngân sách nhà nước ghi trên thông báo lần thứ nhất của cơ quan Thuế.

- Trường hợp, ở địa phương chưa tổ chức thu lệ phí trước bạ qua Kho bạc nhà nước thì cơ quan Thuế phải trực tiếp thu tiền lệ phí trước bạ và phải nộp tiền vào Kho bạc nhà nước hàng ngày (vào cuối ngày hoặc đầu ngày hôm sau) theo thủ tục quy định tại điểm 3.1.2(b), mục II, phần B Thông tư số 41/1998/TT-BTC ngày 31/3/1998 của Bộ Tài chính.

c) Tổ chức sổ sách kế toán, ghi chép cập nhật số thu, nộp lệ phí trước bạ của từng đối tượng. Hàng tháng, chậm nhất vào ngày 5 phải hoàn thành việc đối chiếu giữa tờ khai với giấy nộp tiền hoặc biên lai thu lệ phí trước bạ và chứng từ nộp tiền vào Kho bạc nhà nước (đối với trường hợp cơ quan Thuế trực tiếp thu tiền) để xác định số tiền lệ phí trước bạ phải thu, đã thu, đã nộp vào ngân sách nhà nước của tháng trước, có biện pháp xử lý đối với những trường hợp chậm nộp, nộp thừa (thiếu) hoặc vi phạm khác và báo cáo cơ quan Thuế cấp trên.

d) Giải quyết khiếu nại về lệ phí trước bạ theo thẩm quyền quy định tại Điều 11 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP hoặc chuyển hồ sơ sang cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

đ) Xử lý vi phạm hành chính đối với những tổ chức, cá nhân vi phạm chế độ kê khai, nộp lệ phí trước bạ theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ.

g) Tổ chức lưu giữ, bảo quản sổ sách, chứng từ và hồ sơ có liên quan đến các tài sản đã nộp lệ phí trước bạ trong thời hạn tối thiểu 5 năm kể từ ngày đối tượng nộp đủ tiền lệ phí trước bạ theo thông báo của cơ quan Thuế.

6. Theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ thì:

a) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản không tiếp nhận hồ sơ đăng ký, không cấp biển số đăng ký và giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đối với các tổ chức, cá nhân không cung cấp đủ hồ sơ sau đây:

- Tờ kê khai lệ phí trước bạ đã có xác nhận của cơ quan Thuế hoặc thông báo nộp lệ phí trước bạ của cơ quan Thuế.

- Chứng từ nộp tiền lệ phí trước bạ (giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước hoặc biên lai thu lệ phí trước bạ). Trường hợp, đối tượng không có chứng từ nộp tiền lệ phí trước bạ thì tờ khai lệ phí trước bạ của đối tượng phải được Cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký xác nhận "không phải nộp hoặc được miễn nộp lệ phí trước bạ".

b) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản có trách nhiệm phối hợp với cơ quan Thuế để kiểm tra việc chấp hành pháp luật về lệ phí trước bạ của các tổ chức, cá nhân đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng các tài sản thuộc đối tượng phải chịu lệ phí trước bạ. Trường hợp phát hiện tổ chức, cá nhân có hành vi khai man, trốn nộp lệ phí trước bạ thì phối hợp với cơ quan Thuế để truy thu tiền lệ phí trước bạ và xử lý phạt theo quy định tại Khoản 3, Điều 12 của Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ.

III. GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO, XỬ LÝ VI PHẠM VÀ KHEN THƯỞNG

1. Tổ chức, cá nhân nộp lệ phí trước bạ có quyền khiếu nại, tố cáo cán bộ thuế hoặc cơ quan Thuế thu lệ phí trước bạ vi phạm quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ.

a) Trường hợp tổ chức, cá nhân khiếu nại không đồng ý với quyết định của cơ quan giải quyết khiếu nại hoặc quá thời hạn quy định tại Điều 11 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn tại điểm 2 mục này mà chưa giải quyết thì có quyền khiếu nại lên cơ quan Thuế cấp trên trực tiếp của cơ quan nhận đơn.

b) Trường hợp tổ chức, cá nhân khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của cơ quan Thuế thì có quyền khởi kiện tại tòa án theo quy định của pháp luật.

Trong khi chờ giải quyết, đối tượng vẫn phải nộp đúng thời hạn và nộp đủ số tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt (nếu có) theo thông báo của cơ quan Thuế.

2. Trách nhiệm và quyền hạn của cơ quan Thuế trong việc giải quyết khiếu nại:

a) Cơ quan Thuế trực tiếp nhận được đơn khiếu nại về lệ phí trước bạ phải xem xét, giải quyết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đơn. Đối với những vụ việc phức tạp, phải điều tra, xác minh mất nhiều thời gian thì phải thông báo cho đối tượng biết, nhưng thời gian giải quyết chậm nhất cũng không được quá 30 ngày kể từ ngày nhận đơn; Nếu vụ việc không thuộc thẩm quyền giải quyết của mình thì phải chuyển hồ sơ hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền giải quyết và thông báo cho đối tượng khiếu nại biết trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được đơn khiếu nại.

b) Cơ quan Thuế nhận đơn khiếu nại có quyền yêu cầu người khiếu nại cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc khiếu nại. Nếu người khiếu nại từ chối cung cấp hồ sơ, tài liệu mà không có lý do chính đáng thì cơ quan Thuế có quyền từ chối xem xét, giải quyết khiếu nại và thông báo cho đối tượng biết lý do từ chối trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đơn từ chối cung cấp hồ sơ, tài liệu hoặc kể từ ngày cuối cùng của thời hạn phải cung cấp hồ sơ, tài liệu.

c) Nếu phát hiện và kết luận đối tượng có sự man khai, trốn nộp lệ phí trước bạ để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản thì cơ quan Thuế có trách nhiệm truy thu tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt trong thời hạn 5 năm trở về trước kể từ ngày phát hiện có sự khai man, trốn nộp lệ phí trước bạ. Thời hạn nộp tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt chậm nhất không quá 15 ngày kể từ ngày có kết luận hoặc có quyết định của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

d) Đối với khoản lệ phí trước bạ, tiền phạt thu không đúng quy định đã được tập trung vào ngân sách nhà nước thì cơ quan Thuế có trách nhiệm đề nghị cơ quan Tài chính ra lệnh hoàn trả; Căn cứ vào lệnh hoàn trả của cơ quan Tài chính, Kho bạc nhà nước thực hiện xuất quỹ ngân sách hoàn trả cho đối tượng. Thời hạn thực hiện các thủ tục hoàn trả tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt không đúng quy định chậm nhất không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được quyết định xử lý của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Đối tượng nộp lệ phí trước bạ vi phạm quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ thì bị xử lý như sau:

a) Không thực hiện đúng các thủ tục kê khai lệ phí trước bạ theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn tại điểm 4a, mục II Thông tư này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử phạt theo hướng dẫn tại điểm 1, mục II Thông tư số 128/1998/TT-BTC ngày 22/9/1998 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 22/CP ngày 17/4/1996 của Chính phủ về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế.

b) Nộp chậm tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt so với ngày quy định phải nộp ghi trên thông báo của cơ quan Thuế hoặc quyết định xử lý phạt vi phạm hành chính của cơ quan có thẩm quyền thì ngoài việc phải nộp đủ số tiền lệ phí trước bạ, số tiền phạt phải nộp, mỗi ngày nộp chậm còn phải nộp phạt bằng 0,1% (một phần nghìn) số tiền chậm nộp.

c) Không nộp đủ số tiền lệ phí trước bạ theo quy định thì không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Nếu khai man, trốn nộp lệ phí trước bạ để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản (như: lập hóa đơn, chứng từ, hồ sơ sai với thực tế phát sinh làm sai lệch căn cứ xác định số lệ phí trước bạ phải nộp; giả mạo chứng từ, biên lai nộp lệ phí trước bạ; tẩy xóa chứng từ, biên lai nộp lệ phí trước bạ tài sản có giá trị nhỏ thành tài sản có giá trị lớn; thông đồng với cá nhân khác để trốn nộp lệ phí trước bạ,.v.v.) thì ngoài việc phải nộp đủ số tiền lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm còn bị phạt tiền từ một đến ba lần số tiền lệ phí

trước bạ khai man, trốn nộp; Các trường hợp vi phạm nghiêm trọng thì có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Thủ tục, thẩm quyền xử phạt, thu nộp tiền phạt vi phạm hành chính về lệ phí trước bạ nêu tại điểm này thực hiện theo hướng dẫn tại mục III, mục IV Thông tư số 128/1998/TT-BTC ngày 22/9/1998 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 22/CP ngày 17/4/1996 của Chính phủ nêu trên.

4. Cán bộ thuế và tổ chức, cá nhân khác vi phạm quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ thì bị xử lý như sau:

a) Trường hợp do thiếu tinh thần trách nhiệm hoặc do xử lý sai gây thiệt hại cho người nộp lệ phí trước bạ thì phải bồi thường thiệt hại cho người bị xử lý sai theo quy định của pháp luật và tuỳ theo tính chất, mức độ vi phạm còn có thể bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp lợi dụng chức vụ, quyền hạn để chiếm dụng trái phép tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt hoặc làm sai lệch hồ sơ tính lệ phí trước bạ làm mất số thu của nhà nước thì phải hoàn trả cho nhà nước toàn bộ số tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt đã chiếm dụng trái phép hoặc bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra và tùy tính chất, mức độ vi phạm còn có thể bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

c) Trường hợp lợi dụng chức vụ, quyền hạn để thông đồng, bao che cho người vi phạm pháp luật về lệ phí trước bạ hoặc có hành vi khác vi phạm quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

5. Cơ quan, cán bộ Thuế và tổ chức, cá nhân có công phát hiện các vụ vi phạm quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ thì được khen thưởng theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 22/CP ngày 17/4/1996 của Chính phủ và hướng dẫn tại mục V Thông tư số 128/1998/TT-BTC ngày 22/9/1998 của Bộ Tài chính về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ có hiệu lực thi hành là ngày 01/01/2000. Các văn bản quy định về lệ phí trước bạ theo Nghị định số 193/CP ngày 29/12/1994 của Chính phủ trái với Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư này đều bãi bỏ.

Các tài sản đã kê khai lệ phí trước bạ trước ngày 01/01/2000 và đã có thông báo của cơ quan Thuế về thời hạn phải nộp tiền trước ngày 1/1/2000 mà đến nay chưa nộp thì được nộp theo quy định của Nghị định số 176/1999/NĐ-CP và bị xử lý phạt chậm nộp theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP tính kể từ ngày phải nộp tiền lệ phí trước bạ ghi trên thông báo lần thứ nhất.

2. Tổng cục Thuế, Kho bạc nhà nước, cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và các tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ chịu trách nhiệm thi hành Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ảnh kịp thời về Bộ Tài chính để nghiên cứu, hướng dẫn bổ sung.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG

Đã ký: **Phạm Văn Trọng**

Mẫu số 01/LPTB

Cục Thuế.....
Chi cục .....

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

TỜ KHAI LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

(Dùng cho tài sản là nhà, đất)

Tên tổ chức, cá nhân có tài sản trước bạ: .....

Địa chỉ:.....

Số chứng minh thư (hoặc hộ khẩu) .....

Ngày cấp...../...../.....Nơi cấp.....

Chỉ tiêu kê khai	Phần tự kê khai	Phần kiểm tra xác định
1. Vị trí nhà, đất		
- Số		
- Ngõ, hẻm		
- Đường phố, thôn (tổ)		
2. Đất		
- Lô đất số		
- Số địa chính		
- Diện tích đất (m^2)		
- Giá 1m^2đất		
- Giá trị khu đất		
3. Nhà		
- Loại nhà		
- Cấp nhà		
- Hạng nhà		
- Diện tích nhà (m^2)		
- Chất lượng nhà (%)		
- Giá 1m^2 nhà		
- Giá trị nhà		
4. Tổng giá trị nhà và đất		
5. Nguồn gốc tài sản:		
- Nhà:.....		
- Đất:.....		
- Tổ chức, cá nhân giao tài sản:.....Ngày ...../ ...../		

- Địa chỉ: .....
- Ngày làm giấy tờ chuyển dịch tài sản: .....
- Giấy tờ kèm theo: .....

.....

Thuộc đối tượng phải nộp lệ phí trước bạ hay không phải nộp (Ghi rõ lý do): .....

.....

Chủ tài sản cam đoan nội dung kê khai là đúng	**Xác nhận của người kiểm tra tài sản**
Ngày.....tháng.....năm 200...	*Ngày ..... tháng.....năm 200...*
Họ tên, ghi rõ họ tên và đóng dấu (Nếu là tổ chức)	*Ký tên, ghi rõ họ tên*

PHẦN TÍNH LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ CỦA CƠ QUAN THUẾ

(Căn cứ để ra thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ theo tờ khai mẫu số 01/LPTB)

1. Trị giá tài sản tính lệ phí trước bạ:.....đồng

(Viết bằng chữ:.....)

Trong đó	Đơn giá (đ/m^2)	Diện tích (m^2)	Thành tiền (đồng)
- Đất:	.....	.....	.....
- Nhà:	.....	.....	.....

2. Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp:.....đồng

(Viết bằng chữ:.....

3. Số tiền phạt phải nộp nếu có:.....đồng

(Viết bằng chữ:.....)

Nguyên nhân phạt:.....

.....

.....

.....

8. Không thu lệ phí trước bạ:.....

- Căn cứ:.....

.....

.....

.....

- Lý do không thu: .....

.....

.....

.....

Cán bộ tính lệ phí trước bạ	**Thủ trưởng cơ quan Thuế duyệt**
Ngày .... tháng....năm 200...	*Ngày ... tháng....năm 200...*
Ký tên, ghi rõ họ tên	*Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu*

Mẫu số 02/LPTB

Cục Thuế.....
Chi cục .....

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

TỜ KHAI LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

(Dùng cho tài sản là ô tô, xe gắn máy, tàu thuyền, súng săn, súng thể thao)

Tên tổ chức, cá nhân có tài sản trước bạ:.....

Địa chỉ: .....

Chỉ tiêu kê khai	Phần tự kê khai	Phần kiểm tra xác định
- Loại tài sản		
- Tên hiệu tài sản		
- Nước sản xuất		
- Năm sản xuất		
- Dung tích xi lanh		
- Trọng tải (công suất)		
- Số chỗ ngồi (PT chở khách)		
- Chất lượng tài sản (%)		
- Số khung		
- Số máy		
- Biển kiểm soát		
- Số đăng ký		
- Trị giá tài sản		
- Nguồn gốc tài sản:.....		
- Tổ chức, cá nhân giao tài sản:.....Ngày ...../ ...../		
- Địa chỉ:		
- Ngày làm giấy tờ chuyển dịch tài sản:.....		
- Giấy tờ kèm theo:		
.....		
Đối tượng không phải nộp lệ phí trước bạ (Ghi rõ lý do):.....		
.....		

Chủ tài sản cam đoan nội dung kê khai là đúng
Ngày...tháng....năm 200...
Họ tên, ghi rõ họ tên và đóng dấu (Nếu là tổ chức)

Xác nhận của người kiểm tra
Ngày .... tháng....năm 200...
Ký tên, ghi rõ họ tên

THÔNG BÁO NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ CỦA CƠ QUAN THUẾ

(Theo tờ khai mẫu số 02/LPTB)

1. Trị giá tài sản tính lệ phí trước bạ: ....đồng
(Viết bằng chữ:.....
Căn cứ tính: .....
.....
.....
2. Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp:..... .....đồng
(Viết bằng chữ:..... .....)
3. Số tiền phạt phải nộp nếu có: ....đồng
(Viết bằng chữ:.....
Nguyên nhân phạt:.....
.....
4. Địa điểm nộp:.....
5. Thời hạn nộp trước ngày ..... tháng ..... năm .....
Quá thời hạn trên nếu không nộp đủ sẽ bị xử lý phạt theo luật định
6. Số tài khoản nộp lệ phí trước bạ:.....
của ..... mở tại Kho bạc Nhà nước

7. Hồ sơ kèm theo: .....
.....
.....
8. Không thu lệ phí trước bạ:.....
- Căn cứ:.....
.....
.....
- Lý do không thu: .....
.....
.....

Ngày..... tháng..... .năm.....

Cán bộ tính lệ phí trước bạ
Ký tên, ghi rõ họ tên

Thủ trưởng cơ quan thuế duyệt
Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu

Phần X

VỀ KHUNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

NGHỊ ĐỊNH SỐ 188/2004/NĐ-CP NGÀY 16 THÁNG 11 NĂM 2004 CỦA CHÍNH PHỦ

Về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất

CHÍNH PHỦ

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

Căn cứ Luật Đất đai số 13/2003/QH 11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh Giá số 40/2002/PL-UBTVQH ngày 26 tháng 4 năm 2002;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng điều chỉnh

Nghị định này quy định phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất và định giá các loại đất cụ thể tại địa phương.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

1. Giá đất do Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định theo quy định tại Nghị định này sử dụng làm căn cứ để:

a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34 và Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003;

c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai năm 2003;

d) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hóa, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 59 của Luật Đất đai năm 2003;

đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003;

g) Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, thì mức giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn mức giá do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại Nghị định này.

3. Nghị định này không áp dụng đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thỏa thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. *Phân vùng đất tại nông thôn* là việc phân định quỹ đất gồm các loại đất trong vùng có điều kiện đất đai, thổ nhưỡng, khí hậu tương đồng. Trên cơ sở đó phân ra các loại đất tại vùng: đồng bằng, trung du, miền núi để định giá.

2. *Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường* là số tiền VND tính trên một đơn vị diện tích đất được hình thành từ kết quả của những giao dịch thực tế mang tính phổ biến giữa người cần chuyển nhượng và người muốn được chuyển nhượng không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố như tăng giá do đầu cơ, do thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, quan hệ huyết thống.

3. *Đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương* là khu đất giáp sát nhau tại đường phân địa giới hành chính giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

4. *Đất liền kề* là khu đất liền nhau, tiếp nối nhau với khu đất được xác định.

Chương II
PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ KHUNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 4. Phương pháp xác định giá đất

1. Phương pháp so sánh trực tiếp: là phương pháp xác định mức giá thông qua việc tiến hành phân tích các mức giá đất thực tế đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường của loại đất tương tự (về loại đất, diện tích đất, thửa đất, hạng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí) để so sánh, xác định giá của thửa đất, loại đất cần định giá.

2. Phương pháp thu nhập: là phương pháp xác định mức giá tính bằng thương số giữa mức thu nhập thuần tuý thu được hàng năm trên 1 đơn vị diện tích đất so với lãi

suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (tính đến thời điểm xác định giá đất) của loại tiền gửi VND kỳ hạn 01 năm (12 tháng) tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn.

Điều 5. Điều kiện áp dụng các phương pháp xác định giá đất

1. Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các loại đất tương tự đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất so sánh được với loại đất cần định giá.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của loại đất tương tự sử dụng để phân tích, so sánh với loại đất cần định giá phải là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường.

2. Phương pháp thu nhập chỉ áp dụng để định giá cho các loại đất xác định được các khoản thu nhập mang lại từ đất.

3. Căn cứ vào tình hình cụ thể về thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ về các loại đất, số liệu đã thu thập, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn phương pháp xác định giá cho phù hợp; trong trường hợp cần thiết có thể sử dụng kết hợp cả hai phương pháp xác định giá đất được quy định tại Nghị định này để kiểm tra, so sánh, đối chiếu các mức giá ước tính để quyết định mức giá cụ thể.

4. Khi định giá các loại đất cụ thể tại địa phương, nếu có một số loại đất không đủ điều kiện để áp dụng các phương pháp xác định giá đất nêu tại Điều 4 thì áp dụng các quy định tại điểm 6, điểm 7 mục a khoản 1; điểm 5, điểm 6 mục b khoản 1 và mục c khoản 1 Điều 6 của Nghị định này để định giá.

Điều 6. Khung giá các loại đất

1. Khung giá đất ban hành kèm theo Nghị định này được quy định cho các loại đất được phân loại tại Điều 13 Luật Đất đai gồm:

a) Đối với nhóm đất nông nghiệp:

- Khung giá đất trồng cây hàng năm (Bảng 1).
- Khung giá đất trồng cây lâu năm (Bảng 2).
- Khung giá đất rừng sản xuất (Bảng 3).
- Khung giá đất nuôi trồng thuỷ sản (Bảng 4).
- Khung giá đất làm muối (Bảng 5).
- Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất rừng sản xuất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất rừng sản xuất quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.
- Đối với các loại đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp liền kề do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất đối với loại đất nông nghiệp

liền kề quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

b) Đối với nhóm đất phi nông nghiệp:

- Khung giá đất ở tại nông thôn (Bảng 6).

- Khung giá đất ở tại đô thị (Bảng7).

- Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (Bảng 8).

- Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị (Bảng 9).

- Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và phương pháp định giá đất ở quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá đất phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào các mục đích công cộng theo quy định của Chính phủ; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ; Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá loại đất liền kề do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất đối với loại đất liền kề quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

c) Đối với nhóm đất chưa sử dụng

Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây, khi cần phải có giá để tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật loại đất này, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá của các loại đất liền kề do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định và phương pháp xác định giá đất đối với loại đất liền kề quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá đất phù hợp. Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào khung giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng do Chính phủ quy định để định mức giá đất cụ thể.

2. Căn cứ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định giá các loại đất cụ thể trong giới hạn cho phép tăng thêm không quá 20% so với mức giá tối đa và giảm không quá 20% so với mức giá tối thiểu của khung giá đất cùng loại quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 7. Điều chỉnh khung giá các loại đất

Khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường của một số hoặc tất cả các loại đất trong các bảng khung giá đất có biến động liên tục kéo dài trong thời hạn 60 ngày trở lên, trên phạm vi rộng (nhiều tỉnh, thành phố), gây nên chênh lệch giá lớn: tăng từ 30% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 30% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định này thì Bộ Tài chính có trách nhiệm chủ trì xây dựng một số hoặc tất cả khung giá đất mới trình Chính phủ điều chỉnh cho phù hợp.

Chương III
ĐỊNH GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TẠI ĐỊA PHƯƠNG

Điều 8. Nguyên tắc phân vùng đất ở nông thôn, phân hạng đất nông nghiệp để định giá đất

1. Phân vùng đất

Đất được chia thành 3 vùng: đồng bằng, trung du và miền núi; mỗi vùng có những đặc điểm cơ bản sau:

a) Đồng bằng là vùng đất thấp, tương đối bằng phẳng và có độ cao ngang với mặt nước biển. Mật độ dân số đông, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hoá thuận lợi hơn trung du, miền núi.

b) Trung du là vùng đất có độ cao vừa phải (thấp hơn miền núi, cao hơn đồng bằng), bao gồm đại bộ phận diện tích là đồi. Mật độ dân số thấp hơn đồng bằng, cao hơn miền núi, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hoá kém thuận lợi hơn so với đồng bằng nhưng thuận lợi hơn miến núi.

c) Miền núi là vùng đất cao hơn vùng trung du, bao gồm đại bộ phận diện tích là núi cao, địa hình phức tạp. Mật độ dân số thấp; kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hoá kém thuận lợi hơn trung du.

Các xã được công nhận là miền núi theo quy định của Uỷ ban Dân tộc và Miền núi (nay là Uỷ ban Dân tộc).

2. Phân hạng đất

Hạng đất để định giá đất áp dụng theo hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp ở địa phương được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 9. Xác định vùng đất, hạng đất và vị trí của từng loại đất cụ thể ở nông thôn để định giá đất

1. Nhóm đất nông nghiệp

a) Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng và các loại đất nông nghiệp khác được xếp theo hạng đất và chia thành ba loại xã theo địa giới hành chính: đồng bằng, trung du, miền núi.

b) Đối với đất làm muối được chia theo vị trí. Vị trí của đất làm muối được xác định căn cứ vào khoảng cách từ đồng muối đến kho muối tập trung tại khu sản xuất hoặc gần đường giao thông, theo nguyên tắc: vị trí số 1 áp dụng đối với đồng muối gần kho muối nhất hoặc gần đường giao thông nhất; các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi có khoảng cách xa kho muối hơn và xa đường giao thông hơn.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp tại nông thôn

Đối với đất ở tại nông thôn, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn và các loại đất phi nông nghiệp khác ở nông thôn như: đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ được xếp theo vị trí của từng loại đất, chia thành ba loại xã theo địa giới hành chính: đồng bằng, trung du, miền núi để định giá.

Vị trí của từng loại đất trong mỗi loại xã được chia theo 3 khu vực thuộc địa giới hành chính cấp xã:

- Khu vực 1: đất có mặt tiền tiếp giáp với trục đường giao thông chính nằm tại trung tâm xã hoặc cụm xã (gần Uỷ ban nhân dân xã, trường học, chợ, trạm y tế); gần khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất; hoặc không nằm tại khu vực trung tâm xã nhưng gần đầu mối giao thông hoặc gần chợ nông thôn.

- Khu vực 2: nằm ven các trục đường giao thông liên thôn, tiếp giáp với khu vực trung tâm xã, cụm xã, khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu chế xuất.

- Khu vực 3: là những vị trí còn lại trên địa bàn xã.

Việc phân loại khu vực để xác định giá đất thực hiện theo nguyên tắc: khu vực 1 có khả năng sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất; khu vực 2 và khu vực 3 có khả năng sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Vị trí của từng loại đất trong từng khu vực được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, khoảng cách tới mặt tiền của các trục đường giao thông và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ theo nguyên tắc vị trí số 1 có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, gần trục đường giao thông chính nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Điều 10. Phân loại đô thị, đường phố, vị trí đất trong đô thị của từng loại đất cụ thể để định giá đất

Đối với đất ở tại đô thị, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và các loại đất phi nông nghiệp khác tại đô thị như: đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ được xếp theo loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất để định giá.

1. Đô thị bao gồm thành phố, thị xã, thị trấn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập và xếp loại đô thị. Đô thị được phân thành 6 loại, gồm: đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II, đô thị loại III, đô thị loại IV, đô thị loại V theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Đối với thị xã, thị trấn chưa được xếp loại đô thị thì xếp vào đô thị loại V.

2. Phân loại đường phố

Loại đường phố trong từng loại đô thị được xác định căn cứ chủ yếu vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, khoảng cách tới khu trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch.

Đường phố trong từng loại đô thị được phân thành các loại đường phố có số thứ tự từ 1 trở đi. Đường phố loại 1 áp dụng đối với đất tại trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch; có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất; các loại đường phố tiếp sau đó theo thứ tự từ loại 2 trở đi áp dụng đối với đất không ở trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch có mức sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn

Trường hợp một đường phố gồm nhiều đoạn đường phố có khả năng sinh lợi khác nhau, có kết cấu hạ tầng khác nhau thì từng đoạn đường phố đó được xếp vào loại đường phố tương ứng.

3. Vị trí đất trong từng loại đường phố của từng loại đô thị được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khoảng cách so với trục đường giao thông. Vị trí đất trong từng loại đường phố của từng loại đô thị được phân thành các loại vị trí có số thứ tự từ 1 trở đi. Vị trí số 1 áp dụng đối với đất liền cạnh đường phố (mặt tiền) có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi áp dụng đối với đất không ở liền cạnh đường phố có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Điều 11. Thẩm quyền phân vùng, phân hạng đất, phân loại đường phố và vị trí đất cụ thể để định giá

Căn cứ vào các quy định chung tại Điều 8, Điều 9 và Điều 10 Nghị định này và căn cứ tình hình thực tế, tập quán của từng địa phương; Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định các tiêu thức cụ thể và quy định việc phân vùng, phân loại, quyết định số lượng vị trí cho từng loại đất; số lượng loại đường phố, số lượng vị trí đất của từng loại đường phố ứng với các loại đô thị ở địa phương để làm căn cứ định giá.

Hàng năm Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện việc điều chỉnh lại loại đất, loại đường phố và vị trí đất khi có những thay đổi do quy hoạch, đầu tư nâng cấp hoặc xây dựng mới kết cấu hạ tầng làm thay đổi loại đất, hạng đất, loại đường phố và vị trí đất đã phân loại trước đó.

Điều 12. Khu vực đất giáp ranh

1. Khu vực đất giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

a) Đối với đất nông nghiệp tại khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính giữa các tỉnh vào sâu địa phận mỗi tỉnh tối thiểu 500 mét.

b) Đối với đất phi nông nghiệp ở nông thôn tại khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính giữa các tỉnh vào sâu địa phận mỗi tỉnh tối thiểu 300 mét.

c) Đối với đất phi nông nghiệp ở đô thị thuộc cùng một loại đô thị thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính giữa các tỉnh vào sâu địa phận mỗi tỉnh tối thiểu 200 mét.

d) Trường hợp khu vực đất giữa các tỉnh bị ngăn cách bởi sông, hồ, kênh có chiều rộng từ 100 mét trở xuống thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ bờ sông, bờ hồ, bờ kênh của mỗi bên sông, bên hồ, bên kênh vào sâu địa giới của mỗi tỉnh theo quy định tại điểm a, b, c khoản này. Nếu chiều rộng của sông, hồ, kênh trên 100 mét thì không xếp loại đất giáp ranh.

2. Khu vực đất giáp ranh giữa các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định cụ thể khu vực đất giáp ranh giữa các quận, huyện, thị xã trong tỉnh, thành phố cho phù hợp.

Điều 13. Định giá các loại đất cụ thể tại địa phương

1. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh khi định giá, điều chỉnh giá các loại giá đất cụ thể tại địa phương phải:

a) Thực hiện việc phân vùng, hạng đất, loại đường phố và vị trí đất theo quy định tại Điều 8, Điều 9, Điều 10 và Điều 11 Nghị định này.

b) Căn cứ vào nguyên tắc xác định giá đất quy định tại Điều 56 Luật Đất đai; phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6; các phương pháp định giá cho từng loại đất cụ thể tại Nghị định này và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường để xây dựng bảng giá các loại đất cụ thể tại địa phương, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định.

2. Phương pháp định giá cụ thể cho từng loại đất

Khi định giá cho loại đất nào thì áp dụng khung giá do Chính phủ quy định đối với loại đất đó. Phương pháp định giá cụ thể cho từng loại đất theo khung giá như sau:

a) Đối với đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng và các loại đất nông nghiệp khác:

Đất hạng 1 của từng vùng (đồng bằng, trung du, miền núi) và từng loại đất có các yếu tố chất đất, vị trí, địa hình, điều kiện khí hậu, thời tiết và các điều kiện tưới

tiêu tốt nhất ứng với mức giá cao nhất, các hạng tiếp sau đó theo thứ tự từ hạng 2 trở đi có các yếu tố kém hơn ứng với các mức giá thấp hơn.

b) Đối với đất làm muối: đất ở vị trí số 1 có mức giá cao nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ vị trí thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

c) Đối với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và các loại đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn:

Đất tại khu vực 1 có mức giá cao nhất, các khu vực đất tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

Trong từng khu vực đất, giá đất được định theo vị trí. Đất ở vị trí số 1 thuộc khu vực 1 có mức giá cao nhất khu vực 1, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn. Tương tự , đất ở vị trí số 1 thuộc khu vực 2 có mức giá cao nhất trong khu vực 2, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn; đất ở vị trí số 1 thuộc khu vực 3 có mức giá cao nhất trong khu vực 3, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

d) Đối với đất vườn, ao nằm xen kẽ trong khu vực đất ở tại nông thôn nhưng không được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đất ở thì giá đất được quy định bằng mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng vùng; đồng thời, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương Uỷ ban nhân cấp tỉnh quy định mức giá đất cao hơn, nhưng mức tối đa không được vượt quá 2 lần mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng vùng do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

đ) Đối với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và các loại đất phi nông nghiệp khác tại đô thị:

Trong từng loại đô thị giá đất được định theo loại đường phố.

Đất ở đường phố loại 1 thuộc khu trung tâm đô thị, trung tâm thương mại dịch vụ có mức giá cao nhất. Đất ở các đường phố loại tiếp sau đó theo thứ tự từ loại 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

Trong từng loại đường phố giá đất được định theo từng vị trí. Đất ở vị trí 1 của đường phố loại 1 có mức giá cao nhất của đường phố loại 1; các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn. Tương tự, đất tại vị trí 1 của các loại đường phố tiếp sau có mức giá cao nhất theo từng loại đường phố; các vị trí tiếp sau ứng với mức giá thấp hơn theo từng loại đường phố.

Trường hợp một loại đường phố gồm nhiều đoạn đường có khả năng sinh lợi khác nhau, có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế khác nhau và mức độ hoàn thiện kết cấu hạ tầng khác nhau thì từng đoạn đường được xếp vào loại đường phố tương ứng để định giá cụ thể do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

e) Đối với đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong đô thị không được quy hoạch là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác, thì giá đất được quy định bằng mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng vùng; đồng thời, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức giá đất cao hơn, nhưng mức tối đa

không được vượt quá 2 lần mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng vùng do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

g) Đối với đất ở tại nông thôn ở các vị trí ven trục đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ), các đầu mối giao thông, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương để quy định giá đất tại các vị trí này cho phù hợp nhưng không vượt quá 3 lần mức giá tối đa của khung giá đất ở tại nông thôn do Chính phủ quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định này.

Điều 14. Giá đất tại khu vực giáp ranh

1. Giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

a) Khi định giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Uỷ ban nhân dân các tỉnh có đất giáp ranh phải căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này thoả thuận với nhau về giá đất, kế hoạch điều chỉnh giá đất tại khu vực giáp ranh, theo nguyên tắc:

- Đất giáp ranh thuộc loại đất nào thì áp dụng khung giá do Chính phủ quy định đối với loại đất đó.

- Đối với đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương như quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này nếu có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.

Trường hợp đặc biệt mức giá có thể chênh lệch nhau, nhưng tỷ lệ chênh lệch tối đa không quá 20%.

b) Trường hợp các tỉnh có đất tại khu vực giáp ranh quy định tại điểm a khoản 1 Điều này mà không thoả thuận được với nhau để quy định mức giá, thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 12 và vận dụng các nguyên tắc định giá đất tại khu vực giáp ranh quy định tại điểm a khoản 1 Điều này để quy định giá đất cụ thể tại khu vực đất giáp ranh cho phù hợp.

Điều 15. Điều chỉnh giá các loại đất cụ thể tại địa phương

Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phải điều chỉnh giá đất trong các trường hợp sau:

1. Khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại địa phương của những loại đất, vị trí đất nhất định có biến động liên tục kéo dài trong thời hạn 60 ngày trở lên, gây nên chênh lệch giá lớn: giảm từ 10% trở lên so với giá do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thì điều chỉnh giá xuống; nếu tăng từ 20% trở lên so với giá Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thì điều chỉnh giá tăng nhưng tỷ lệ điều chỉnh giá không vượt quá 20% mức giá tối đa của khung giá được quy định tại khoản 2 Điều 6 của Nghị định này.

2. Khi cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, thay đổi hạng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất thì phải điều chỉnh lại giá đất tại khu vực có thay đổi theo khung giá loại đất phù hợp nhưng không được vượt quá mức giá quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Khung giá đất của Chính phủ có điều chỉnh.

Chương IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Tài chính theo thẩm quyền chịu trách nhiệm hướng dẫn thi hành, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Nghị định này và giải quyết các trường hợp vướng mắc phát sinh về giá đất theo đề nghị của địa phương theo thẩm quyền; tổ chức mạng lưới thống kê giá đất, điều tra và theo dõi giá đất trong phạm vi cả nước; chủ trì xây dựng trình Chính phủ điều chỉnh khung giá các loại đất; tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ định giá đất.

2. Các Bộ, ngành và các tổ chức, cơ quan sử dụng đất có trách nhiệm chỉ đạo và tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện giá đất theo quy định tại Nghị định này.

3. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Quy định giá đất, điều chỉnh giá đất kịp thời theo đúng quy định tại Nghị định này. Công bố công khai giá đất tại địa phương vào ngày 01 tháng 01 hàng năm và khi có điều chỉnh giá đất; tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện giá các loại đất tại địa phương.

Trong trường hợp cần thiết khi xem xét để quyết định giá các loại đất tại địa phương, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có thể thuê các đơn vị có chức năng thẩm định giá, cơ quan tư vấn về giá đất khảo sát, điều tra giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tư vấn xây dựng giá các loại đất cụ thể tại địa phương.

b) Không được phân cấp hoặc uỷ quyền cho các ngành, Uỷ ban nhân dân cấp quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quy định giá các loại đất.

c) Kiểm tra, xử lý và giải quyết cụ thể những vấn đề liên quan đến giá đất thuộc thẩm quyền tại địa phương.

d) Theo dõi biến động giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường xuyên, tổ chức thống kê giá đất.

đ) Báo cáo Bộ Tài chính tình hình giá chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất tại địa phương theo định kỳ 6 tháng một lần; thời hạn gửi báo cáo trước ngày 15 tháng 6 và ngày 15 tháng 12 hàng năm.

e) Trích một khoản kinh phí từ ngân sách địa phương để thực hiện việc điều tra, khảo sát giá chuyển quyền sử dụng các loại đất, thuê tư vấn để xây dựng bảng giá đất và định giá các loại đất tại địa phương.

Điều 17. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo và thay thế Nghị định số 87/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ quy định khung giá các loại đất, Quyết định số 302/TTg ngày 13 tháng 5 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh hệ số (k) trong khung giá đất và Nghị định số 17/1998/NĐ-CP ngày 21 tháng 3 năm 1998 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 87/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 quy định khung giá các loại đất.

2. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào Nghị định này để ban hành giá các loại đất cụ thể công bố công khai áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2005.

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

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Đã ký: **Phan Văn Khải**

BẢNG KHUNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

(Ban hành kèm theo Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ)

Bảng 1: KHUNG GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m^2

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	4,0	90,0	3,0	70,0	1,0	47,5

Bảng 2: KHUNG GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m^2

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	5,0	105,0	3,5	65,0	0,8	45,0

Bảng 3: KHUNG GIÁ ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m^2

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	1,5	40,0	0,8	25,5	0,5	20,0

Bảng 4: KHUNG GIÁ ĐẤT NUÔI TRỒNG THUỶ SẢN

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m^2

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	3,0	90,0	2,0	50,0	0,5	24,0

Bảng 5: KHUNG GIÁ ĐẤT LÀM MUỐI

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m^2

	Cả nước	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	1,5	41,0

Bảng 6: KHUNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI NÔNG THÔN

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m^2

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	10,0	1.250,0	4,5	850,0	2,5	600,0

Bảng 7: KHUNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI ĐÔ THỊ

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m^2

Loại đô thị	Đặc biệt		I		II		III		IV		V	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	1.500,0	67.500,0	400,0	42.500,0	150,0	30.000,0	120,0	19.500,0	50,0	13.350,0	30,0	6.700,0

Bảng 8: KHUNG GIÁ ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP TẠI NÔNG THÔN

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m^2

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	10,0	900,0	4,5	600,0	2,5	350,0

Bảng 9: KHUNG GIÁ ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP TẠI ĐÔ THỊ

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m^2

Loại đô thị	Đặc biệt		I		II		III		IV		V	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	1.000,0	47.810,0	250,0	29.500,0	100,0	20.000,0	50,0	13.500,0	40,0	8.500,0	15,0	4.500,0

THÔNG TƯ SỐ 114/2004/TT-BTC NGÀY 26 THÁNG 11 NĂM 2004 CỦA BỘ TÀI CHÍNH

Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất

Thi hành Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; sau khi thống nhất ý kiến với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp xác định giá đất; định giá các loại đất của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh) để quyết định và công bố công khai giá đất cụ thể tại địa phương như sau:

I. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

1. Phương pháp so sánh trực tiếp

1.1. Việc định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp phải tiến hành các bước sau đây:

a) Bước 1: Khảo sát và thu thập thông tin:

- Xác định địa điểm của thửa đất, khu đất so sánh được với thửa đất, khu đất cần định giá để thu thập thông tin.

Lựa chọn từ 3 đến 5 thửa đất, khu đất tương đồng với nhau về loại đất, diện tích đất, kết cấu hạ tầng, cơ sở pháp lý ở liền kề hoặc ở khu vực lân cận với thửa đất, khu đất cần định giá và đều có các điều kiện tương tự, so sánh được với thửa đất, khu đất cần định giá đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoặc tổ chức giao dịch trên sàn giao dịch bất động sản, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thành công để thu thập thông tin cần thiết.

- Thời gian thu thập thông tin:

Những thông tin cần thu thập phải diễn ra trong khoảng thời gian gần nhất với thời điểm khảo sát để so sánh, xác định giá của thửa đất hoặc khu đất cần định giá.

Trường hợp không thu thập được những thông tin trong khoảng thời gian gần nhất, thì có thể thu thập thông tin về các cuộc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 01 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nếu không có những thông tin về các cuộc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian gần nhất hoặc trong thời gian 01 năm để thu thập, thì thu thập thông tin trong thời gian 03 năm tính đến thời điểm định giá đất.

- Những thông tin cần thu thập:

+ Địa điểm, đặc điểm hiện tại của thửa đất (loại đất, hạng đất, vị trí, loại đô thị, loại đường phố, diện tích, hình dáng, các đặc trưng địa lý của thửa đất, tài sản trên đất);

+ Môi trường (bao gồm môi trường tự nhiên gồm những điều kiện cơ bản như cảnh quan, nguồn nước; mức độ ô nhiễm không khí và nguồn nước; mức độ thoái hóa của đất, v.v... và môi trường kinh tế - xã hội gồm những điều kiện cơ bản như kết cấu hạ tầng tốt hay không tốt, thuận lợi hay không thuận lợi về giao thông, thương mại, thông tin liên lạc, y tế, văn hóa giáo dục, trật tự và an ninh xã hội, v.v...);

+ Các đặc điểm về pháp lý (qui hoạch khu đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền thừa kế, đất được tặng, cho, thuê, lấn chiếm, v.v.);

+ Thời điểm chuyển nhượng, giao dịch, hoặc đấu giá quyền sử dụng đất thành công;

+ Thống kê các mức giá chuyển nhượng, giá cho thuê, đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Thời gian, điều kiện giao dịch chuyển nhượng và thanh toán.

- Điều kiện của thông tin:

Những thông tin trên đây phải được thu thập từ kết quả những cuộc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, tức là những cuộc giao dịch giữa người mua và người bán tự nguyện, mỗi bên có đầy đủ thông tin và hiểu biết về loại đất, thửa đất, khu đất mà mình tham gia giao dịch. Những cuộc giao dịch mua bán này không có tính đầu cơ, không bị sức ép về thời gian, bị ép buộc mua bán hoặc mua bán giữa các bên có quan hệ huyết thống, không có giấy tờ hợp pháp và các lý do chủ quan khác gây tác động làm sai lệch quá trình hình thành và vận động bình thường của giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường.

b) Bước 2: So sánh, phân tích thông tin:

Căn cứ những thông tin đã khảo sát, thu thập được ở Bước 1, tiến hành phân tích, so sánh để lựa chọn những tiêu chí giống nhau và khác nhau giữa các thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Trên cơ sở đó xác định các tiêu chí giống và khác biệt về giá để tính toán, xác định giá cho thửa đất, khu đất cần định giá.

c) Bước 3: Thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác biệt về giá giữa các thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá để xác định giá cho thửa đất cần định giá.

Giá trị ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá được tính theo cách điều chỉnh các yếu tố khác biệt về giá với từng thửa đất, khu đất so sánh như sau:

Giá trị ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá	=	Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của từng thửa đất, khu đất so sánh	±	Mức tiền điều chỉnh mức giá hình thành từ những yếu tố khác biệt về giá của từng thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá

Trong đó, mức tiền điều chỉnh mức giá giữa từng thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá là lượng điều chỉnh sự khác biệt về giá xuất phát từ những khác biệt về vị trí thửa đất, kết cấu hạ tầng, đặc điểm của loại đất, mức độ ô nhiễm môi trường, v.v.. Sự khác biệt về giá giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá (có thể tính theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ % của giá chuyển nhượng

quyền sử dụng đất) được xác định căn cứ vào đánh giá của các chuyên gia và cơ quan định giá đất.

Trường hợp giá đất có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng thành công quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh đến thời điểm xác định giá của thửa đất cần định giá, thì phải điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh về ngang mức giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường, sau đó thực hiện việc điều chỉnh tiếp mức giá của thửa đất so sánh theo công thức nêu trên.

d) Bước 4: Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy số bình quân của các mức giá của 3 đến 5 thửa đất, khu đất so sánh đã tính toán điều chỉnh khác biệt về giá ở Bước 3.

Ví dụ, áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp để xác định giá đất (để đơn giản và dễ hiểu, ví dụ này chỉ trình bày phương pháp so sánh để xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá với một thửa đất, khu đất so sánh).

Giả định trong quá trình định giá khu đất ở có diện tích 20.000 mét vuông thuộc một đô thị loại V (kí hiệu là khu đất B), cơ quan định giá đã thu thập được thông tin về một khu đất liền kề có diện tích 25.000 mét vuông có thể so sánh được với khu đất cần định giá đã được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thành công để đầu tư xây dựng nhà ở (kí hiệu là khu đất A) diễn ra trong khoảng thời gian gần nhất với thời điểm xác định giá khu đất B. Tổng số tiền thu được từ đấu giá khu đất A là 125 tỷ đồng, tính ra đơn giá một mét vuông là 5,0 triệu đồng (5 triệu đ/m^2).

Với tất cả thông tin thu thập được cơ quan định giá tiến hành so sánh giữa khu đất A và khu đất B như sau:

Các tiêu chí so sánh	Những điểm giống nhau		Những điểm khác nhau	
	Khu đất A	Khu đất B	Khu đất A	Khu đất B
1. Căn cứ pháp lý	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất		
2. Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị loại V	Đất ở tại đô thị loại V		
3. Vị trí đất	Vị trí 1: Đất có một mặt tiền liền cạnh với đường phố	Vị trí 1: Đất có một mặt tiền liền cạnh với đường phố		
4. Loại đường phố	Loại 2	Loại 2		
5. Chiều rộng mặt tiền (m)			100	70
6. Chiều sâu của khu đất			250	285,7
7. Kết cấu hạ tầng				

Các tiêu chí so sánh	Những điểm giống nhau		Những điểm khác nhau	
	Khu đất A	Khu đất B	Khu đất A	Khu đất B
- Đường giao thông			- Thuận lợi (có 2 mặt tiếp giáp với đường hẻm lớn)	- Kém thuận lợi hơn (có một mặt tiếp giáp với đường hẻm lớn)
8. Môi trường - Độ ồn ào - Độ bụi	- Ồn ào	- Ồn ào	- Bụi	- Ít bụi hơn
7. Tài sản trên đất	Không	Không		
8. Tình trạng mua bán	Tự nguyện	Tự nguyện		

Từ việc so sánh, cơ quan định giá đã rút ra được kết quả 2 khu đất trên có 7 tiêu chí giống nhau và 4 tiêu chí khác nhau. Để xác định lượng khác biệt giữa các yếu tố so sánh để điều chỉnh mức giá cơ quan định giá áp dụng phương pháp chuyên gia kết hợp với phương pháp thống kê để tính ra hệ số khác biệt giữa các tiêu chí.

Có thể sử dụng cách chấm điểm theo thang điểm có điểm cao nhất là điểm 10 áp dụng cho từng tiêu chí có điều kiện tốt nhất, (ví dụ, khi xét về vị trí, nếu đất có vị trí tốt nhất xếp điểm 10; hoặc khi xét về loại đường phố, nếu đất ở đường phố có khả năng sinh lợi cao nhất, kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất xếp điểm 10). Các điểm dưới 10 áp dụng cho cho các tiêu chí cùng loại có điều kiện kém hơn. Căn cứ tình hình cụ thể, địa phương xây dựng thang điểm để định giá cụ thể:

- Chiều rộng mặt tiền khu đất	Rộng hơn: 10 điểm Hẹp hơn: 8 điểm	Thuộc khu đất A Thuộc khu đất B
- Chiều sâu của khu đất	Ngắn hơn: 10 điểm Sâu hơn: 9 điểm	Thuộc khu đất A Thuộc khu đất B
- Giao thông	Thuận lợi: 10 điểm Kém thuận lợi: 8,5 điểm	Thuộc khu đất A Thuộc khu đất B
- Độ bụi	Bụi: 8 điểm Ít bụi hơn: 9 điểm	Thuộc khu đất A Thuộc khu đất B

Mỗi điểm kém giảm đi 5% giá, ngược lại, mỗi điểm tăng cộng thêm 5% giá của khu đất so sánh (A). Với qui ước như vậy thì:

Trên cơ sở mức giá đấu giá thành công của khu đất A là 125 tỷ đồng so sánh để định giá cho khu đất B, mức giá của khu đất B sẽ bị giảm:

- Chiều rộng mặt tiền: B kém A: 2 điểm, giảm 10% = 12,5 tỷ đồng

- Chiều sâu của khu đất: B kém A: 1 điểm, giảm 5% = 6,25 tỷ đồng

- Giao thông: B kém A: 1,5 điểm, giảm 7,5% = 9,375 tỷ đồng

Tổng số giảm giá do khác biệt B kém A: 28,125 tỷ đồng

B sẽ được cộng thêm:

- Độ bụi: B hơn A: 1 điểm, tăng 5% = 6,25 tỷ đồng

Tổng số tăng giá do khác biệt B hơn A: 6,25 tỷ đồng

Giá khu đất A được điều chỉnh lại (kí hiệu là A') theo những yếu tố khác biệt của khu đất B được tính toán như sau:

$$A' = 125 - 28,125 + 6,25 = 103,125 \text{ (tỷ đồng)}$$

Tính ra đơn giá một mét vuông là:

$$103.125 \text{ triệu đồng: } 25.000 \text{ m}^2 = 4,125 \text{ triệu đ/m}^2.$$

Tương tự như vậy, giả sử cơ quan định giá lựa chọn được thêm 2 khu đất C và D nữa để so sánh với khu đất B. Kết quả phân tích, so sánh đã xác định được đơn giá của khu đất C đã điều chỉnh theo các yếu tố của khu đất B là 4,5 triệu đ/m^2 và của khu đất D đã điều chỉnh là 4,05 triệu đ/m^2.

Đơn giá khu đất B được xác định bằng cách lấy mức giá trung bình của 3 mức giá đã điều chỉnh ở trên:

$$(4,125 + 4,5 + 4,05) : 3 = 4,225 \text{ (triệu đ/m}^2\text{)}$$

Như vậy, đơn giá đất ở của khu đất B tại một đô thị loại V ước khoảng 4,2 triệu đ/m^2. Mức giá này là căn cứ để xây dựng phương án giá đất cụ thể trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

1.2. Khấu trừ giá trị tài sản trên đất

Đối với trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm cả giá trị các tài sản trên đất (công trình, nhà cửa, vật kiến trúc, đất đã có trồng cây lâu năm như cao su, cà phê, chè, tiêu, điều, v.v., hoặc cây ăn quả) thì khi tính giá đất phải khấu trừ phần giá trị còn lại của công trình, nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng đã đầu tư trên đất theo công thức sau:

Giá đất tại thời điểm xác định giá	=	Tổng giá trị khu đất (gồm cả giá trị của đất và công trình trên đất) tại thời điểm xác định giá	-	Giá trị còn lại của công trình, nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng tại thời điểm xác định giá

Trong đó:

Giá trị còn lại của công trình, nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng tại thời điểm xác định giá = Nguyên giá hoặc tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình - [Tỷ lệ khấu hao hàng năm (%) x Nguyên giá hoặc tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình x Số năm đã sử dụng các công trình đầu tư]

Phương pháp tính tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình, vườn cây lâu năm; phương pháp tính khấu hao; tỷ lệ khấu hao áp dụng theo những quy định hiện hành của Nhà nước.

Đối với những công trình, vật kiến trúc hoặc cây lâu năm không nằm trong danh mục các qui định hiện hành về khấu hao của Nhà nước thì Sở Tài chính phối hợp với các Sở, ngành liên quan căn cứ vào nguyên tắc tính khấu hao để hướng dẫn phương pháp tính khấu hao cho phù hợp.

Trường hợp các công trình, nhà cửa, vật kiến trúc hoặc cây trồng lâu năm trên thửa đất đã hết thời hạn khấu hao mà vẫn được khai thác sử dụng, thì giá trị của nó được tính theo giá trị đánh giá lại tài sản.

Đối với cây trồng đang trong thời kỳ đầu tư xây dựng cơ bản thì không tính khấu hao. Nguyên giá cây trồng lâu năm đang trong thời kỳ xây dựng cơ bản là giá trị đầu tư lũy kế đến thời điểm định giá đất hoặc tính theo giá trị đánh giá thực tế.

2. Phương pháp thu nhập

2.1. Việc định giá đất theo phương pháp thu nhập phải tiến hành các bước sau:

a) Bước 1: Tính tổng thu nhập hàng năm do thửa đất cần định giá mang lại.

- Đối với đất được sử dụng để cho thuê hoặc đất có xây dựng công trình kiến trúc (nhà cửa) để cho thuê thì tổng thu nhập của thửa đất cần định giá chính là số tiền cho thuê đất hoặc số tiền cho thuê đất và công trình trên đất thu được hàng năm.

- Đối với loại đất được sử dụng cho sản xuất nông nghiệp thì tổng thu nhập của thửa đất cần định giá chính là tổng doanh thu từ hoạt động sản xuất trên thửa đất, loại đất thu được hàng năm.

b) Bước 2: Tính tổng chi phí phải chi ra hình thành tổng thu nhập và các khoản phải nộp theo luật định.

Tổng chi phí bao gồm các khoản chi phí cụ thể như thuế, chi phí đầu tư cải tạo, chi phí sản xuất. Các khoản chi phí này được tính theo các quy định hiện hành của Nhà nước; khoản chi phí nào không có quy định của Nhà nước thì tính theo giá thực tế phổ biến tại thị trường địa phương mà cơ sở sản xuất, kinh doanh đã chi trả (qui định trong hợp đồng, hóa đơn mua bán hàng hóa do cơ quan tài chính có thẩm quyền phát hành).

c) Bước 3: Xác định thu nhập thuần túy hàng năm theo công thức sau:

Thu nhập thuần túy hàng năm = Tổng thu nhập hàng năm tính được ở Bước 1 - Tổng chi phí đã tính ở Bước 2

d) Bước 4: Ước tính mức giá đất cần định giá theo công thức sau:

$$\text{Giá đất ước tính} = \frac{\text{Thu nhập thuần túy hàng năm thu được từ thửa đất}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng}}$$

Khi định giá đất theo phương pháp thu nhập, tổng thu nhập, các chi phí xác định ở Bước 1, Bước 2 và thu nhập thuần túy xác định ở Bước 3 phải là tổng thu nhập, tổng chi phí và mức thu nhập thuần túy bình quân của hạng đất hoặc vị trí đất của loại đất cần định giá và đúng với mục đích sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời, tính bình quân cho từng năm trong 3 năm ngay trước thời điểm xác định giá đất.

Trường hợp không thu thập được số liệu trong 3 năm thì sử dụng số liệu của năm ngay trước thời điểm xác định giá đất.

Ví dụ, áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất trồng lúa (đất trồng cây hàng năm) hạng IV tại xã A (là xã đồng bằng) của huyện C, tỉnh X ở vùng đồng bằng sông Cửu Long một năm sản xuất được 3 vụ lúa, theo số liệu giả định sau:

	ĐV tính	Năm 2001	Năm 2002	Năm 2003
Tổng sản lượng lúa cả năm	kg	15.000	20.000	12.000
Giá bán bình quân năm	đồng/kg	2.500	2.500	2.700
Tổng thu nhập	đồng	37.500.000	50.000.000	32.400.000
Giá thành	đồng/kg	1.150	1.100	1.250
Chi phí sản xuất	đồng	17.250.000	22.000.000	15.000.000
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm (*) kỳ hạn 12 tháng	%	6,5	7,0	7,5

Ghi chú: (*) Giả định đó là mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm của loại tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, là ngân hàng quốc doanh có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trong số các ngân hàng thương mại quốc doanh tại địa phương.

+ Tổng thu nhập của 3 năm là 119.900.000 đ/ha.

+ Tổng chi phí sản xuất 3 năm là 54.250.000 đ/ha.

+ Thu nhập thuần túy bình quân một năm là :

$$\frac{119.900.000 - 54.250.000}{3} = \frac{65.650.000}{3} = 21.883.333 \text{ (đ/ha)}$$

+ Lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND tại ngân hàng thương mại quốc doanh loại kỳ hạn 12 tháng bình quân là 7%/năm.

+ Giá trị 1 hecta (10.000m^2) đất trồng lúa tính theo công thức nêu ở Bước 4, Mục 2, Phần I Thông tư này sẽ là:

$$\text{Giá trị 1 héc ta đất trồng lúa} = \frac{21.883.333}{7} \times 100 = 312.619.000 \text{ (đ/ha)}$$

hoặc $\approx$ 31.260 đ/m^2

Như vậy, giá trị đất trồng lúa (cây hàng năm) hạng IV tại xã X nói trên ước tính khoảng 31.260 đ/m^2. Mức giá này là một căn cứ để xây dựng phương án giá đất trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức giá đất cụ thể.

2.2. Khấu trừ giá trị tài sản trên đất

Đối với đất đã có xây dựng công trình, nhà cửa, vật kiến trúc trên đất, đất đã có trồng cây lâu năm như cao su, cà phê, chè, tiêu, điều, v.v., hoặc cây ăn quả thì khi tính giá đất phải khấu trừ phần giá trị còn lại của công trình, nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng đã đầu tư trên đất bằng phương pháp khấu trừ giá trị tài sản trên đất như hướng dẫn tại điểm 1.2 Mục 1, Phần I Thông tư này.

3. Điều kiện áp dụng các phương pháp xác định giá đất

3.1. Khi thực hiện việc định giá đất, chỉ áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp khi thu thập thống kê được đủ thông tin số liệu của loại đất tương tự so sánh được với loại đất cần định giá như đã hướng dẫn tại điểm 1.1, Mục 1, Phần I Thông tư này; chỉ áp dụng phương pháp thu nhập để định giá các loại đất khi xác định được yếu tố thu nhập mang lại từ đất, nếu không thu thập được đầy đủ các số liệu về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các loại đất tương tự so sánh được trên thị trường.

3.2. Khi có loại đất vừa có thể thu thập được giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường vừa có thể tính được thu nhập do thửa đất cần định giá mang lại, thì sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp làm phương pháp chủ yếu để định giá đất.

3.3. Trong các trường hợp sau đây cần phải sử dụng kết hợp cả hai phương pháp xác định giá đất quy định tại Thông tư này để kiểm tra, so sánh, đối chiếu các mức giá ước tính để quyết định mức giá cụ thể:

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa diễn ra phổ biến trên thị trường, số liệu thu thập được không có tính hệ thống;

- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường biến động thất thường, không phản ánh đúng quan hệ cung - cầu về đất trong điều kiện bình thường.

- Mức giá đất ước tính bằng cách áp dụng một trong hai phương pháp xác định giá đất có kết quả cao hơn mức giá tối đa của khung giá do Chính phủ qui định tại Khoản 1 Điều 6 và giới hạn được phép vận dụng cho loại đất cần định giá qui định tại Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

3.4. Các phương pháp xác định giá đất trên đây được áp dụng để xác định giá trị của thửa đất, lô đất cụ thể làm căn cứ để định giá đất hàng loạt cho từng hạng đất hoặc vị trí đất theo hướng dẫn tại Phần II Thông tư này.

II. ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ TẠI ĐỊA PHƯƠNG

1. Một số công việc chuẩn bị để tiến hành định giá đất

a) Tiến hành phân định các loại xã theo loại xã đồng bằng, xã trung du và xã miền núi để áp khung giá các loại đất tại nông thôn do Chính phủ quy định theo vùng: đồng bằng, trung du, miền núi vào từng loại xã tại địa phương (tỉnh, thành phố) cho phù hợp.

b) Tiến hành phân hạng đất để định giá cho các loại đất: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng và các loại đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ.

Việc phân hạng đất áp dụng theo quy định hiện hành của Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp và các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp.

Trường hợp các tỉnh đã phân hạng đất, mà hạng đất đó đang được áp dụng để tính thuế sử dụng đất nông nghiệp thì sử dụng kết quả phân hạng đất đó để định giá đất và chỉ thay đổi khi cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Nhà nước.

c) Quy định các tiêu thức cụ thể về vị trí đất theo thứ tự từ số 1 trở đi đến số cuối cùng phù hợp với điều kiện của địa phương và xác định số lượng vị trí đất làm muối và vị trí của các loại đất phi nông nghiệp tại nông thôn để định giá đất theo các tiêu thức chung quy định tại Điều 9 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất cho các loại đất, cụ thể sau:

- Đối với đất làm muối: Căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh xếp loại vị trí theo tiêu thức dựa vào khoảng cách từ cánh đồng muối đến kho muối tập trung tại khu sản xuất hoặc khoảng cách từ đồng muối đến đường giao thông liên huyện (trường hợp không có đường giao thông liên huyện đi qua thì căn cứ vào khoảng cách với đường giao thông liên xã).

- Đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn: Căn cứ vào điều kiện cụ thể tại địa phương, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành xác định khu vực cần đất định giá; phân vị trí đất và quyết định số lượng vị trí đất của từng khu vực đất để định giá.

d) Quy định các tiêu thức cụ thể về vị trí đất để xếp loại vị trí đất và quyết định số lượng vị trí đất trong từng loại đường phố; phân loại đường phố và quyết định số lượng đường phố theo thứ tự từ số 1 trở đi đến số cuối cùng phù hợp với điều kiện của địa phương trong từng loại đô thị để định giá theo các tiêu thức chung quy định tại Điều 10, Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

Căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có thể không xếp loại đường phố, mà có thể phân loại vị trí đất và quy định số lượng vị trí đất cho từng đoạn phố, từng tên đường phố cụ thể để tiến hành định giá đất. Việc phân loại vị trí đất, phân chia từng đoạn phố, từng đường phố của từng loại đô thị để định giá cũng phải thực hiện theo các tiêu thức chung quy định tại Điều 10, Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

e) Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quyết định thành lập đô thị và xếp loại đô thị do cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với các đô thị thuộc địa bàn trong tỉnh để áp khung giá các loại đất tại đô thị do Chính phủ quy định cho đúng với các loại đô thị ở địa phương.

2. Định giá và điều chỉnh giá các loại đất cụ thể

a) Giá đất phải được quyết định theo đúng mục đích sử dụng đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của pháp luật; quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có quy hoạch hoặc đã có quy hoạch sử dụng đất nhưng vẫn chưa được thực hiện, chưa đăng ký quyền sử dụng đất thì giá đất được quy định theo mục đích sử dụng hiện tại.

Trường hợp đối tượng sử dụng đất sử dụng toàn bộ hoặc một phần diện tích của thửa đất không đúng mục đích sử dụng đã được pháp luật công nhận hoặc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp để nuôi trồng xen canh, để kết hợp với việc tổ chức du lịch sinh thái và sử dụng đất phi nông nghiệp kết hợp với mục đích khác thì khi định giá đất vẫn theo mục đích sử dụng đất quy định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định giao đất, cho thuê đất của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên.

b) Mức giá cụ thể của từng hạng đất, vị trí đất của các loại đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định bằng đồng Việt Nam trên một đơn vị diện tích đất (m^2) và không được vượt ra ngoài khung giá các loại đất theo từng vùng đất hoặc từng loại đô thị do Chính phủ qui định tại Khoản 1 Điều 6 và giới hạn cho phép vận dụng của các địa phương được qui định tại Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

Trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại địa phương của những loại đất, vị trí đất nhất định có biến động (biến động mang tính cục bộ) tăng hoặc giảm so với giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh qui định thì Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh chỉ điều chỉnh giá của những loại đất, vị trí đất có biến động đó theo qui định tại Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

c) Định giá cụ thể cho từng hạng đất, vị trí đất của các loại đất mà Chính phủ có quy định khung giá đất:

- Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, thực hiện định giá cho từng hạng đất phân chia theo 3 vùng như đã xác định theo hướng dẫn tại điểm a và điểm b Mục 1 Phần II Thông tư này.

Trường hợp cùng một loại đất nông nghiệp nói trên lại nuôi hoặc trồng nhiều loại cây, con khác nhau, thì chỉ qui định một mức giá đất thống nhất cho từng hạng đất theo đất nuôi trồng một loại cây, con chủ yếu trong vùng (ví dụ như đất trồng lúa của vùng đất trồng cây hàng năm); không qui định giá đất của cùng một hạng đất của cùng một loại đất nông nghiệp trong cùng vùng đất khác biệt theo từng cây, con khác nhau.

Căn cứ vào điều kiện cụ thể tại địa phương, việc định giá cho từng hạng đất có thể sử dụng một trong hai cách sau:

+ Cách thứ nhất: Định giá trực tiếp cho từng hạng đất

Trong mỗi hạng đất đã được phân chia theo 3 vùng trong phạm vi địa giới hành chính đã xác định lựa chọn ra tối thiểu ba (03) thửa đất tiêu biểu có tính đại diện. Sau đó, tiến hành xác định giá của từng thửa đất bằng cách áp dụng các phương pháp xác định giá đất như hướng dẫn tại Phần I Thông tư này và tính giá một đơn vị diện tích (m^2) của từng thửa đất.

Giá hạng đất (tính trên một mét vuông) được xác định là mức giá bình quân của các mức giá của các thửa đất đã lựa chọn nêu trên.

+ Cách thứ hai: Định giá đất hạng 1, sau đó sử dụng hệ số hạng đất định giá để định giá cho các hạng đất còn lại.

Cách thức định giá đất hạng 1 thực hiện như hướng dẫn tại cách định giá trực tiếp cho từng hạng đất nêu trên.

Căn cứ tiêu chuẩn các yếu tố của từng hạng đất tính thuế hoặc giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hạng đất, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng hệ số hạng đất để định giá đất theo nguyên tắc: Đất hạng 1 có mức giá cao nhất ứng với hệ số 1, đất các hạng tiếp sau có hệ số thấp hơn ứng với các mức giá thấp hơn.

Hệ số hạng đất định giá là tỷ lệ so sánh giữa giá chuyển nhượng quyền sử dụng của các hạng đất so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất hạng 1, hoặc tỷ lệ so sánh giữa tiêu chuẩn các yếu tố của từng hạng đất tính thuế so với đất hạng 1.

Giá đất của các loại đất được tính theo hạng đất nêu trên được tính bằng cách lấy mức giá đất của hạng đất đã xác định được (hạng 1) nhân với hệ số định giá đất của từng hạng đất.

Ví dụ: Giả định xác định giá đất trồng cây hàng năm hạng 1 xã đồng bằng tại huyện X, tỉnh H theo khung giá đất trồng cây hàng năm do Chính phủ quy định là 80.000 đ/m^2; các hệ số hạng đất định giá đã xây dựng được từ hạng 1 đến hạng 6 theo thứ tự là: 1; 0,85; 0,67; 0,50; 0,32; 0,1 thì giá đất của các hạng đất tiếp sau hạng 1 được tính cụ thể như sau:

Hạng đất	Hệ số hạng đất định giá	Giá hạng đất xác định trước (đ/m²)	Giá các hạng đất cụ thể (đ/m²)
1	2	3	4 = 2 x 3
Hạng 1	1,00	80.000	80.000
Hạng 2	0,85		68.000
Hạng 3	0,67		53.000
Hạng 4	0,50		40.000
Hạng 5	0,32		25.600
Hạng 6	0,10		8.000

Ở những nơi không có đất hạng 1 thì lấy hạng đất cao nhất của từng loại đất làm hệ số 1.

- Đối với đất làm muối, thực hiện định giá theo vị trí đất. Căn cứ vào tiêu thức xếp loại vị trí đất, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành xây dựng hệ số vị trí định giá đất theo nguyên tắc; đất tại vị trí số 1 có mức giá cao nhất, ứng với hệ số 1, đất tại các vị trí tiếp sau có hệ số thấp hơn ứng với các mức giá thấp hơn. Cách thức xác định giá đất cho từng vị trí đất thực hiện tương tự như cách xác định giá cho từng hạng đất như hướng dẫn ở trên.

- Đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn, thực hiện định giá theo vị trí đất ở ba khu vực đất tại địa phương. Căn cứ vào tiêu thức xếp loại vị trí đất, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành xây dựng hệ số vị trí định giá đất cho từng khu vực đất theo nguyên tắc: Đất tại vị trí số 1 của khu vực nào có mức giá cao nhất tại khu vực đó, ứng với hệ số 1, đất tại các vị trí tiếp sau của các khu vực đất tương ứng có hệ số thấp hơn ứng với các mức giá thấp hơn. Cách thức xác định giá đất cho từng vị trí đất thực hiện tương tự như cách xác định giá cho từng vị trí đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị.

Riêng đối với một số vị trí đất ở tại nông thôn có mặt tiền liền cạnh với các trục đường giao thông chính (tỉnh lộ, quốc lộ), hoặc nằm tiếp giáp khu công nghiệp, khu thương mại, khu du lịch nên đặc biệt thuận lợi cho việc kinh doanh và làm dịch vụ, có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường cao; thì giá đất được qui định cao hơn, nhưng mức tối đa không được cao hơn quá 3 lần mức giá tối đa của khung giá đất ở tại nông thôn qui định tại Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể và quy định số lượng ví trí đối với loại đất này để định giá.

- Đối với đất ở; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị, thực hiện định giá đất theo vị trí đất cho từng loại đường phố của các loại đô thị khác nhau.

Căn cứ vào điều kiện cụ thể tại địa phương, việc định giá cho từng vị trí đất có thể sử dụng một trong hai cách sau:

+ Cách thứ nhất: Định giá trực tiếp cho từng vị trí đất:

Trong mỗi vị trí đất của từng loại đường phố hoặc từng đoạn phố cụ thể lựa chọn ra tối thiểu ba (03) thửa đất tại các địa điểm khác nhau có tính đại diện cho cả vị trí đất. Sau đó, tiến hành xác định giá của từng thửa đất bằng cách áp dụng các phương pháp xác định giá đất như hướng dẫn tại Phần I Thông tư này và tính giá một đơn vị diện tích (m^2) của từng thửa đất.

Giá đất của từng vị trí (tính trên một mét vuông) được xác định là mức giá bình quân của các mức giá của các thửa đất đã lựa chọn nêu trên.

+ Cách thứ hai: Định giá đất vị trí 1 của từng khu vực, từng loại đường phố hoặc từng đường phố, sau đó sử dụng hệ số vị trí đất để định giá cho các vị trí đất còn lại của từng khu vực, từng loại đường phố hoặc từng đường phố.

Cách thức xác định giá đất vị trí 1 thực hiện như định giá trực tiếp cho từng vị trí đất nêu trên.

Căn cứ vào tiêu thức xếp loại vị trí đất Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành xây dựng hệ số vị trí định giá đất cho từng loại đường phố của các loại đô thị theo nguyên tắc: Đất tại vị trí số 1 của đường phố nào có mức giá cao nhất của đường phố đó ứng với hệ số 1, đất tại các vị trí tiếp theo của từng loại đường phố tương ứng có hệ số thấp hơn ứng với các mức giá thấp hơn.

Hệ số vị trí định giá đất của tất cả các loại đất nêu trên là tỷ lệ so sánh giữa giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất so với vị trí số 1, hoặc tỷ lệ so sánh giữa các tiêu thức của từng vị trí đất.

Giá đất của tất cả các loại đất được định theo vị trí nêu trên được tính bằng cách lấy mức giá đất của vị trí đất đã xác định được (vị trí 1) nhân với hệ số vị trí định giá đất của từng loại đất.

Ví dụ: Giả định xác định giá đất ở, vị trí 1 đường loại 1 đô thị đặc biệt theo khung giá do Chính phủ quy định là 67.000.000đ/m^2; các hệ số vị trí định giá đã xây dựng được từ vị trí 1 đến vị trí 4 của đường loại 1 theo thứ tự là: 1; 0,8; 0,65; 0,4 thì giá đất của các vị trí tiếp theo vị trí số 1 như sau:

Vị trí đất	Hệ số vị trí định giá	Giá vị trí đất xác định trước (1.000đ/m^2)	Giá các vị trí đất cụ thể (1.000đ/m^2)
1	2	3	4 = 2 x 3
Vị trí số 1	1,00	67.000	67.000
Vị trí số 2	0,80		53.600
Vị trí số 3	0,65		43.550
Vị trí số 4	0,40		26.800

Đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các thị xã, thị trấn, khu đô thị mới chưa được xếp loại đô thị nằm ở khu vực đất nông thôn (ngoài địa giới của đất đô thị như thành phố, thị xã đã được xếp loại đô thị), khi định giá đất cụ thể

được áp dụng khung giá đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị loại V quy định tại Khoản 1 và giới hạn cho phép vận dụng qui định tại Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

d) Định giá cụ thể cho các loại đất mà Chính phủ không quy định khung giá đất:

- Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng: Căn cứ mức giá cụ thể mà Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định đối với đất rừng sản xuất để định giá đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng. Quy trình định giá đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng thực hiện như quy trình định giá đối với đất rừng sản xuất hướng dẫn tại điểm c Mục 2 Phần II Thông tư này.

Mức giá cụ thể cho từng hạng đất của đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng tối đa không vượt quá mức giá cụ thể từng hạng đất của đất rừng sản xuất.

- Đối với đất nông nghiệp khác theo qui định tại Tiết đ Mục 4 Điều 6 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai:

Giá các loại đất nông nghiệp khác được xác định căn cứ mức giá đất cụ thể mà Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định cho loại đất nông nghiệp liền kề hoặc ở khu vực lân cận trong cùng vùng (nếu không có đất liền kề).

Mức giá đất cụ thể qui định cho từng loại đất nông nghiệp khác tối đa không vượt quá mức giá cụ thể đã qui định cho loại đất nông nghiệp liền kề, hoặc mức giá cao nhất đã qui định cho đất nông nghiệp ở khu vực lân cận.

- Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp:

Căn cứ mức giá cụ thể mà Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định đối với giá đất ở để định giá đất xây dựng trụ sở cơ quan và xây dựng công trình sự nghiệp theo nguyên tắc: Đất xây dựng trụ sở cơ quan và xây dựng công trình sự nghiệp tại nông thôn thì căn cứ vào giá đất ở tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan và xây dựng công trình sự nghiệp tại đô thị thì căn cứ vào giá đất ở tại đô thị.

Mức giá cụ thể qui định cho từng vị trí đất của đất xây dựng trụ sở cơ quan và xây dựng công trình sự nghiệp tối đa không cao hơn mức giá cụ thể mà Uỷ ban nhân dân đã quy định cho vị trí đất tương tự của đất ở liền kề hoặc đất ở tại khu vực lân cận gần nhất nếu không có liền kề.

- Đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào các mục đích công cộng theo quy định của Chính phủ; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ (tại Tiết e Mục 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai).

Căn cứ mức giá cụ thể mà Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định đối với giá các loại đất liền kề để định giá cho các loại đất trên, cụ thể là:

+ Trường hợp các loại đất trên chỉ liền kề đất ở thì căn cứ giá đất ở hoặc chỉ liền kề đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì căn cứ giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; nếu không có những loại đất liền kề nêu trên thì căn cứ vào giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ở khu vực gần nhất để định giá.

+ Trường hợp các loại đất trên liền kề với nhiều loại đất khác nhau, thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá cao nhất.

Mức giá cụ thể quy định cho từng vị trí đất của các loại đất nói trên tối đa không cao hơn mức giá cụ thể mà Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh đã qui định cho vị trí tương tự của đất ở, hoặc là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp liền kề.

3. Định giá đất tại khu vực giáp ranh:

a) Giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

- Khi định giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Uỷ ban nhân dân các tỉnh có đất giáp ranh phải căn cứ vào quy định tại Khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và hướng dẫn xác định giá đất tại Thông tư này.

- Trước khi quyết định giá đất tại khu vực giáp ranh qui định tại Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phải tham khảo, trao đổi với nhau về mức giá dự kiến ban hành và phải tuân thủ theo đúng nguyên tắc qui định tại tiết c Mục 1 Điều 56 Luật đất đai năm 2003: "Đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo qui hoạch thì mức giá như nhau.

Trong trường hợp đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo qui hoạch, có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau nhưng có các chính sách phát triển kinh tế, xã hội, chính sách thu hút đầu tư khác nhau, thì mức giá tại khu vực giáp ranh có thể chênh lệch nhau nhưng tối đa không quá 20%.

- Trường hợp các địa phương không thỏa thuận được với nhau về mức giá tại khu vực đất giáp ranh, thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

b) Giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh, căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, quy định giá đất tại các khu vực đất giáp ranh cho phù hợp theo nguyên tắc: Khoảng cách đất giáp ranh do tỉnh quy định nếu có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.

Trường hợp tại khu vực giáp ranh mà điều kiện kết cấu hạ tầng không như nhau thì giá đất tại khu vực đất giáp ranh được xác định căn cứ vào điều kiện thực tế của từng khu vực.

Đối với đất ở tại nông thôn ở các vùng ven đô thị (bao gồm các xã tiếp giáp với nội thành phố và thị trấn thuộc đô thị đặc biệt và đô thị loại I và các thôn (ấp) tiếp giáp với nội thành phố, thị xã thị trấn của các đô thị còn lại), thì giá đất tại khu vực này được xác định theo nguyên tắc định giá cho các thửa đất liền kề và được vận dụng khung giá đất do Chính phủ qui định cho loại đô thị nằm liền kề.

Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh qui định cụ thể về đất ở tại nông thôn ở các vùng ven đô thị.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Căn cứ vào Luật đất đai số 13/2003/QH11; Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và những nội dung hướng dẫn tại Thông tư này, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể; công bố công khai và kiểm tra việc thi hành bảng giá các loại đất tại địa phương.

2. Hàng năm Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh bố trí một khoản kinh phí từ ngân sách địa phương để thực hiện việc điều tra, khảo sát, thống kê về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê tư vấn về giá đất và định giá các loại đất, tổ chức tập huấn triển khai thực hiện các quyết định về giá đất, tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho cán bộ quản lý giá đất tại địa phương. Việc quản lý kinh phí này thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Tài chính tổ chức mạng lưới theo dõi, thống kê giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường địa phương. Định kỳ báo cáo Bộ Tài chính theo đúng qui định. Trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường địa phương biến động liên tục và kéo dài, gây nên chênh lệch giá lớn thì phải báo cáo Bộ Tài chính để tổng hợp trình Chính phủ xem xét điều chỉnh khung giá các loại đất.

3. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Thông tư này thay thế Thông tư số 94 TT/LB ngày 14 tháng 11 năm 1994 của Liên Bộ Ban Vật giá Chính phủ, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng và Tổng cục địa chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 87/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ quy định khung giá các loại đất.

Trong quá trình thực hiện Thông tư nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương báo cáo Bộ Tài chính để hướng dẫn giải quyết.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG

Đã ký: **Huỳnh Thị Nhân**

Phần XI

VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

NGHỊ ĐỊNH SỐ 197/2004/NĐ-CP
NGÀY 03 THÁNG 12 NĂM 2004 CỦA CHÍNH PHỦ
Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

CHÍNH PHỦ

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

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

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia. Lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế quy định tại Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

2. Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA), nếu việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo yêu cầu của nhà tài trợ khác với quy định tại Nghị định này thì trước khi ký kết Điều ước quốc tế, cơ quan chủ quản dự án đầu tư phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Trường hợp Điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập có quy định khác với quy định tại Nghị định này thì áp dụng theo quy định của Điều ước quốc tế đó

3. Các trường hợp không thuộc phạm vi áp dụng Nghị định này:

a) Cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ;

b) Khi Nhà nước thu hồi đất không thuộc phạm vi quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi chung là người bị thu hồi đất).

2. Người bị thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản gắn liền với đất bị thu hồi, được bồi thường đất, tài sản, được hỗ trợ và bố trí tái định cư theo quy định tại Nghị định này.

3. Nhà nước khuyến khích người có đất, tài sản thuộc phạm vi thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định này tự nguyện hiến, tặng một phần hoặc toàn bộ đất, tài sản cho Nhà nước.

Điều 3. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

1. Nhà nước tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng:

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nghị định này được tính vào vốn đầu tư của dự án;

b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất có trách nhiệm chi trả trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của Nghị định này và được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;

c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nám định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam thì không phải trả tiền bồi thường hỗ trợ tái định cư; trường hợp đã chi trả thì được trừ số tiền đã trả vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp.

2. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xác định thành một mục riêng trong tổng vốn đầu tư của dự án.

Điều 4. Tái định cư

Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Nghị định này mà phải di chuyển chỗ ở thì được bố trí tái định cư bằng một trong các hình thức sau:

1. Bồi thường bằng nhà ở.

2. Bồi thường bằng giao đất ở mới.

3. Bồi thường bằng tiền để tự lo chỗ ở mới.

Điều 5. Bồi thường, hỗ trợ

Bồi thường, hỗ trợ cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Nghị định này được quy định như sau:

1. Bồi thường, hỗ trợ đối với toàn bộ diện tích đất Nhà nước thu hồi.

2. Bồi thường hoặc hỗ trợ về tài sản hiện có gắn liền với đất và các chi phí đầu tư vào đất bị Nhà nước thu hồi.

3. Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và hỗ trợ khác cho người bị thu hồi đất.

4. Hỗ trợ để ổn định sản xuất và đời sống tại khu tái định cư.

Chương II
BỒI THƯỜNG ĐẤT

Điều 6. Nguyên tắc bồi thường

1. Người bị Nhà nước thu hồi đất có đủ điều kiện quy định tại Điều 8 của Nghị định này thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh) xem xét để hỗ trợ.

2. Người bị thu hồi đất đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi; trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc bằng nhà, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thực hiện thanh toán bằng tiền.

3. Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước.

Điều 7. Những trường hợp thu hồi đất mà không được bồi thường

1. Người sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

3. Đất bị thu hồi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003.

Việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với đất bị thu hồi quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 34 và Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

4. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng.

5. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

6. Người bị Nhà nước thu hồi đất có một trong các điều kiện quy định tại Điều 8 của Nghị định này nhưng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.

Điều 8. Điều kiện để được bồi thường đất

Người bị Nhà nước thu hồi đất, có một trong các điều kiện sau đây thì được bồi thường:

1. Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Uỷ ban nhân dân cấp xã) xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Uỷ ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến thời điểm có quyết định thu hồi đất chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Uỷ ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo, nay được Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này, nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Uỷ ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất đó không có tranh chấp.

7. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

8. Hộ gia đình cá nhân sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến thời

điểm có quyết định thu hồi đất, mà tại thời điểm sử dụng không vi phạm quy hoạch; không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình, được cấp có thẩm quyền phê duyệt đã công bố công khai, cắm mốc; không phải là đất lấn chiếm trái phép và được Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận đất đó không có tranh chấp.

9. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý, mà hộ gia đình, cá nhân đó vẫn sử dụng.

10. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, chùa, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ được Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp.

11. Tổ chức sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

b) Đất nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp mà tiền trả cho việc chuyển nhượng không có nguồn từ ngân sách nhà nước;

c) Đất sử dụng có nguồn gốc hợp pháp từ hộ gia đình, cá nhân.

Điều 9. Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại

1. Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh công bố theo quy định của Chính phủ; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng.

2. Trường hợp thực hiện bồi thường chậm được quy định như sau:

a) Bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra mà giá đất tại thời điểm bồi thường do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh công bố cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm trả tiền bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi;

b) Bồi thường chậm do người bị thu hồi đất gây ra, nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi.

3. Chi phí đầu tư vào đất còn lại là các chi phí thực tế người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng bao gồm: tiền thuê đất trả trước còn lại, chi phí san lấp mặt bằng và một số 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.

Điều 10. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi nhà nước thu hồi được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; nếu không có đất để bồi thường thì được

bồi thường bằng tiền tính theo giá đất cùng mục đích sử dụng quy định tại khoản 1 Điều 9 của Nghị định này.

2. Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, đất vườn ao liền kề với đất ở trong khu dân cư, ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng mục đích sử dụng còn được hỗ trợ bằng tiền: giá tính hỗ trợ từ 20% đến 50% giá đất ở liền kề; mức hỗ trợ cụ thể do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

3. Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất thấp hơn giá đất bị thu hồi thì ngoài việc được giao đất mới người bị thu hồi đất còn được bồi thường bằng tiền phần giá trị chênh lệch; trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất cao hơn giá đất bị thu hồi thì bồi thường tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của đất bị thu hồi.

4. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp đang sử dụng vượt hạn mức thì việc bồi thường được thực hiện như sau:

a) Trường hợp diện tích đất vượt hạn mức do được thừa kế, tặng, cho, nhận chuyển nhượng từ người khác, tự khai hoang theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được bồi thường;

b) Diện tích đất vượt hạn mức của các trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi thì không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và được hỗ trợ theo quy định sau:

a) Hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp;

Mức hỗ trợ bằng tiền cao nhất bằng giá đất bồi thường tính theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương; Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ cụ thể cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không thuộc đối tượng tại điểm a khoản này, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

c) Đất nông nghiệp sử dụng chung của nông trường, lâm trường quốc doanh khi nhà nước thu hồi, không được bồi thường đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, nếu chi phí này là tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

6. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, mà không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 Nghị định

này; nếu trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn sống chính là nông nghiệp thì Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét để giao đất mới phù hợp điều kiện của địa phương.

7. Trường hợp đất thu hồi là đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi thường về đất, người thuê đất công ích của xã, phường, thị trấn được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Điều 11. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) của hộ gia đình, cá nhân

1. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có nguồn gốc là đất ở đã được giao sử dụng ổn định lâu dài hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo giá đất ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp có thời hạn do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho hoặc do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp; trường hợp sử dụng đất do Nhà nước hoặc do Uỷ ban nhân dân cấp xã cho thuê theo thẩm quyền thì khi Nhà nước thu hồi chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Điều 12. Bồi thường đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của tổ chức

1. Tổ chức đang sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng từ người sử dụng đất hợp pháp, mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

2. Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất; nếu tiền chi phí đầu tư vào đất còn lại không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tiền chi phí đầu tư này được bồi thường.

3. Cơ sở của tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất ổn định, nếu là đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thì không được bồi thường, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Điều 13. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp là đất ở

1. Người sử dụng đất ở khi nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở được bồi thường bằng giao đất ở mới, nhà ở tại khu tái định cư hoặc bồi thường bằng tiền theo đề nghị của người có đất bị thu hồi và phù hợp với thực tế ở địa phương.

2. Diện tích đất bồi thường bằng giao đất ở mới cho người có đất bị thu hồi cao nhất bằng hạn mức giao đất ở tại địa phương: trường hợp đất ở bị thu hồi có diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở thì Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất

của địa phương và số nhân khẩu của hộ gia đình bị thu hồi đất, xem xét, quyết định giao thêm một phần diện tích đất ở cho người bị thu hồi đất nhưng không vượt quá diện tích của đất bị thu hồi.

Điều 14. Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất ở

1. Trường hợp diện tích đất ở còn lại của người sử dụng đất sau khi nhà nước thu hồi nhỏ hơn hạn mức giao đất ở theo quy định của địa phương thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hướng dẫn sử dụng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn; nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất để sử dụng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.

2. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà thuộc đối tượng không được bồi thường đất nếu không còn nơi ở nào khác thì được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết cho mua, thuê nhà ở hoặc giao đất ở mới; người được thuê nhà hoặc mua nhà phải trả tiền mua nhà, thuê nhà, nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Điều 15. Bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo diện tích đất thuộc quyền sử dụng; nếu không có giấy tờ xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì bồi thường chung cho các đối tượng có đồng quyền sử dụng đất.

2. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn việc phân chia tiền bồi thường đất ở của nhà chung cư cho các đối tượng đồng quyền sử dụng tại địa phương mình.

Điều 16. Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

1. Khi Nhà nước thu hồi đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn thì thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Nghị định này.

2. Trường hợp Nhà nước không thu hồi đất thì đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất thì được bồi thường bằng tiền theo mức chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất;

b) Không làm thay đổi mục đích sử dụng đất, nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng của đất thì được bồi thường bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế.

Mức bồi thường thiệt hại thực tế do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho phù hợp đối với từng trường hợp cụ thể;

c) Nhà ở công trình xây dựng khác và các tài sản khác nằm trong phạm vi hành lang an toàn bị thiệt hại do phải giải tỏa thì được bồi thường theo mức thiệt hại thực tế.

Điều 17. Xử lý các trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường

Tổ chức bị thu hồi đất mà không được bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị định này; nếu phải di dời đến cơ sở mới thì được hỗ trợ bằng tiền theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường đất bị thu hồi do tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả.

Chương III
BỒI THƯỜNG TÀI SẢN

Điều 18. Nguyên tắc bồi thường tài sản

1. Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất mà bị thiệt hại, thì được bồi thường.

2. Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất mà đất đó thuộc đối tượng không được bồi thường thì tùy từng trường hợp cụ thể được bồi thường hoặc hỗ trợ tài sản.

3. Nhà, công trình khác gắn liền với đất được xây dựng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất công bố mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép xây dựng thì không được bồi thường.

4. Nhà, công trình khác gắn liền với đất được xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà tại thời điểm xây dựng đã trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt thì không được bồi thường.

5. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau khi có quyết định thu hồi đất được công bố thì không được bồi thường.

6. Hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo dời và di chuyển được, thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt; mức bồi thường do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với pháp luật hiện hành và thực tế ở địa phương.

Điều 19. Bồi thường nhà, công trình xây dựng trên đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành. Giá trị xây dựng mới của nhà, công trình được tính theo diện tích xây dựng của nhà, công trình nhân với đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được bồi thường theo mức sau:

Mức bồi thường nhà, công trình	=	Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại	+	Một khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình

Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành.

Một khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường tối đa không lớn hơn 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại;

Đối với công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, mức bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành; nếu công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường.

3. Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được thì được bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì được bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ.

4. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 4, 6, 7 và 10 Điều 38 Luật Đất đai 2003 thì không được bồi thường.

5. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003 thì việc xử lý tài sản theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Điều 20. Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình

1. Nhà công trình khác được phép xây dựng trên đất có đủ điều kiện bồi thường quy định tại Điều 8 của Nghị định này thì được bồi thường theo quy định tại Điều 19 của Nghị định này.

2. Nhà, công trình khác không được phép xây dựng thì tùy theo mức độ, tính chất hợp pháp của đất, nhà và công trình được bồi thường hoặc hỗ trợ theo quy định sau:

a) Nhà, công trình khác xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này thì được bồi thường theo quy định tại Điều 19 của Nghị định này;

b) Nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này, nhưng tại thời điểm xây dựng mà chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ tối đa bằng 80% mức bồi thường quy định tại Điều 19 của Nghị định này;

c) Nhà, công trình khác được xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này, mà khi xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố và cắm mốc

hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cắm mốc thì không được bồi thường; trường hợp đặc biệt, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hỗ trợ cho từng trường hợp cụ thể.

3. Nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này, mà khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng thì không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự phá dỡ và tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện phá dỡ.

Điều 21. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và diện tích cơi nới trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; mức bồi thường do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bị phá dỡ được thuê nhà ở tại nơi tái định cư; diện tích thuê mới tại nơi tái định cư tương đương với diện tích thuê cũ; giá thuê nhà là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước; nhà thuê tại nơi tái định cư được nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của Chính phủ về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê; trường hợp đặc biệt không có nhà tái định cư để bố trí thì được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê.

Điều 22. Bồi thường về di chuyển mồ mả

Đối với việc di chuyển mồ mả, mức tiền bồi thường được tính cho chi phí về đất đai, đào, bốc, di chuyển, xây dựng lại và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể cho phù hợp với tập quán và thực tế tại địa phương

Điều 23. Bồi thường đối với công trình văn hoá, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu

Đối với các dự án khi thu hồi đất có các công trình văn hoá, di tích lịch sử nhà thờ, đình, chùa, am, miếu trong trường hợp phải di chuyển thì việc bồi thường cho việc di chuyển các di tích lịch sử, công trình văn hoá, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu do Thủ tướng Chính phủ quyết định đối với công trình do Trung ương quản lý, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đối với công trình do địa phương quản lý.

Điều 24. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

1. Mức bồi thường đối với cây hàng năm được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 3 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất.

2. Mức bồi thường đối với cây lâu năm, được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây (không bao hàm giá trị quyền sử dụng đất) theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất.

3. Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại.

4. Cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho các tổ chức, hộ gia đình trồng, quản lý chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

5. Đối với vật nuôi (nuôi trồng thủy sản) được bồi thường theo quy định sau:

a) Đối với vật nuôi mà tại thời điểm thu hồi đất đã đến thời kỳ thu hoạch thì không phải bồi thường;

b) Đối với vật nuôi mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra; mức bồi thường cụ thể do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho phù hợp với thực tế.

Điều 25. Xử lý tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu Nhà nước

Tổ chức bị Nhà nước thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản do nhà nước giao quản lý sử dụng; phải di dời đến cơ sở mới thì được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 26. Bồi thường cho người lao động do ngừng việc

Tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, có thuê lao động theo hợp đồng lao động, bị ngừng sản xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì người lao động được áp dụng bồi thường theo chế độ trợ cấp ngừng việc quy định tại khoản 3 Điều 62 của Bộ luật Lao động; đối tượng được bồi thường là người lao động quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 27 của Bộ luật Lao động; thời gian tính bồi thường là thời gian ngừng sản xuất kinh doanh, nhưng tối da không quá 6 tháng.

Chương IV
CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

Điều 27. Hỗ trợ di chuyển

1. Hộ gia đình khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở trong phạm vi tỉnh thành phố được hỗ trợ mỗi hộ cao nhất 3.000.000 đồng; di chuyển sang tỉnh khác được hỗ trợ cao nhất 5.000.000 đồng; mức hỗ trợ cụ thể do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Tổ chức có đủ điều kiện được bồi thường thiệt hại đất và tài sản khi bị thu hồi mà phải di chuyển cơ sở, được hỗ trợ toàn bộ chi phí thực tế về di chuyển, tháo dỡ và lắp đặt.

3. Người bị thu hồi đất ở, không còn chỗ ở khác; trong thời gian chờ tạo lập lại chỗ ở mới (bố trí tái định cư), được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở; thời gian và mức hỗ trợ cụ thể do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tế tại địa phương.

Điều 28. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp được giao, được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 3 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 6 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 12 tháng. Mức hỗ trợ bằng tiền cho 01 nhân khẩu/01 tháng tương đương 30 kg gạo tính theo thời giá trung bình tại địa phương.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh mà bị ngừng sản xuất kinh doanh, thì được hỗ trợ cao nhất bằng 30% 1 năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 3 năm liền kề trước đó được cơ quan thuế xác nhận; mức hỗ trợ cụ thể do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

Điều 29. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi bị thu hồi trên 30% diện tích đất sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp cho người trong độ tuổi lao động; mức hỗ trợ và số lao động cụ thể được hỗ trợ do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

2. Việc hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp được thực hiện chủ yếu bằng hình thức cho đi học nghề tại các cơ sở dạy nghề.

Điều 30. Hỗ trợ người đang thuê nhà không thuộc sở hữu Nhà nước

1. Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất phải phá dỡ nhà ở, phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển bằng mức quy định tại khoản 1 Điều 27 của Nghị định này.

2. Căn cứ vào thực tế ở địa phương, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân.

Điều 31. Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn

Trường hợp đất thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì được hỗ trợ; mức hỗ trợ cao nhất có thể bằng mức bồi thường; mức hỗ trợ cụ thể do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định; tiền hỗ trợ được nộp vào ngân sách nhà nước và được đưa vào dự toán ngân sách hàng năm của xã, phường, thị trấn; tiền hỗ trợ chỉ được sử dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Điều 32. Hỗ trợ khác

Ngoài việc hỗ trợ quy định tại Điều 27, 28, 29, 30 và Điều 31 của Nghị định này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác để bảo đảm ổn định đời sống và sản xuất cho người bị thu hồi đất; trường hợp đặc biệt trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Chương V
TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 33. Lập và thực hiện dự án tái định cư

1. Căn cứ vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền xét duyệt, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lập và thực hiện các dự án tái định cư để bảo đảm phục vụ tái định cư cho người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở.

2. Việc lập dự án và xây dựng khu tái định cư thực hiện theo quy định hiện hành về quản lý đầu tư và xây dựng.

Điều 34. Bố trí tái định cư

1. Cơ quan (tổ chức) được Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho từng hộ gia đình bị thu hồi đất, phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai phương án này tại trụ sở của đơn vị, tại trụ sở Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi và tại nơi tái định cư trong thời gian 20 ngày trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư; nội dung thông báo gồm:

a) Địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư;

b) Dự kiến bố trí các hộ vào tái định cư.

2. Ưu tiên tái định cư tại chỗ cho người bị thu hồi đất tại nơi có dự án tái định cư, ưu tiên vị trí thuận lợi cho các hộ sớm thực hiện giải phóng mặt bằng, hộ có vị trí thuận lợi tại nơi ở cũ, hộ gia đình chính sách.

3. Tạo điều kiện cho các hộ vào khu tái định cư được xem cụ thể khu tái định cư và thảo luận công khai về dự kiến bố trí quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 35. Điều kiện bắt buộc đối với khu tái định cư

1. Khu tái định cư phải xây dựng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy hoạch xây dựng, tiểu chuẩn và quy chuẩn xây dựng.

2. Khu tái định cư phải được sử dụng chung cho nhiều dự án.

3. Trước khi bố trí đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân, khu tái định cư phải được xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ đảm bảo đủ điều kiện cho người sử dụng tốt hơn hoặc bằng nơi ở cũ.

Điều 36. Các biện pháp hỗ trợ sản xuất và đời sống tại khu tái định cư

Căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các biện pháp và mức hỗ trợ cụ thể để ổn định sản xuất và đời sống tại khu tái định cư, bao gồm:

1. Hỗ trợ giống cây trồng giống vật nuôi cho vụ sản xuất nông nghiệp đầu tiên, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y kỹ thuật trồng trọt chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp.

2. Hỗ trợ để tạo lập một số nghề tại khu tái định cư phù hợp cho những người lao động, đặc biệt là lao động nữ.

Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở

1. Quyền:

a) Đăng ký đến ở nơi tái định cư bằng văn bản;

b) Được ưu tiên đăng ký hộ khẩu cho bản thân, các thành viên khác trong gia đình về nơi ở mới và được ưu tiên chuyển trường cho các thành viên trong gia đình trong độ tuổi đi học;

c) Được từ chối vào khu tái định cư nếu khu tái định cư không đảm bảo các điều kiện như đã thông báo và niêm yết công khai;

d) Được cung cấp mẫu thiết kế nhà miễn phí.

2. Nghĩa vụ:

a) Thực hiện di chuyển vào khu tái định cư theo đúng thời gian theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Xây dựng nhà, công trình theo đúng quy hoạch và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

c) Nộp tiền mua nhà ở hoặc tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 38. Tái định cư đối với dự án đặc biệt

Đối với dự án đầu tư do Chính phủ, Quốc hội quyết định mà phải di chuyển cả một cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế xã hội, truyền thống văn hoá của cộng đồng thì tùy từng trường hợp cụ thể, Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc trình Chính phủ xem xét quyết định chính sách tái định cư đặc biệt với mức hỗ trợ cao nhất được áp dụng là hỗ trợ toàn bộ chi phí lập khu tái định cư mới, xây dựng nhà ở, cải tạo đồng ruộng, xây dựng cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội, hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất và hỗ trợ khác.

Chương VI
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 39. Giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Căn cứ vào tình hình thực tế ở địa phương, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh giao việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho:

- Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là cấp huyện);

- Tổ chức phát triển quỹ đất.

2. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện do lãnh đạo Uỷ ban nhân dân làm Chủ tịch, các thành viên gồm:

- Đại diện cơ quan Tài chính - Phó Chủ tịch Hội đồng;

- Chủ đầu tư - Uỷ viên thường trực;

- Đại diện cơ quan Tài nguyên và Môi trường - Uỷ viên;

- Đại diện Uỷ ban nhân dân cấp xã có đất bị thu hồi - Uỷ viên;

- Đại diện của những hộ gia đình bị thu hồi đất từ một đến hai người;

Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

Điều 40. Trách nhiệm của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giúp Uỷ ban nhân dân cùng cấp lập và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư; Hội đồng làm việc theo nguyên tắc tập thể và quyết định theo đa số; trường hợp biểu quyết ngang nhau thì thực hiện theo phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng.

2. Trách nhiệm của các thành viên Hội đồng:

a) Chủ tịch Hội đồng chỉ đạo các thành viên Hội đồng lập, trình duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

b) Chủ đầu tư có trách nhiệm giúp Chủ tịch Hội đồng lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư bảo đảm đầy đủ kinh phí để chi trả kịp thời tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Đại diện những người bị thu hồi đất có trách nhiệm: phản ánh nguyện vọng của người bị thu hồi đất, người phải di chuyển chỗ ở; vận động những người bị thu hồi đất thực hiện di chuyển, giải phóng mặt bằng đúng tiến độ;

d) Các thành viên khác thực hiện các nhiệm vụ theo sự phân công và chỉ đạo của Chủ tịch Hội đồng phù hợp với trách nhiệm của ngành.

3. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý của số liệu kiểm kê, tính pháp lý của đất đai, tài sản được bồi thường, hỗ trợ hoặc không được bồi thường, hỗ trợ trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 41. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án

1. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các trường hợp:

a) Thu hồi đất có liên quan từ 2 quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trở lên;

b) Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án do Uỷ ban nhân dân. cấp tỉnh phê duyệt.

2. Nội dung thẩm định gồm:

a) Việc áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ của dự án;

b) Việc áp giá đất, giá tài sản để tính bồi thường;

c) Phương án bố trí tái định cư.

3. Việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan cho phù hợp với đặc điểm tính chất của từng dự án;

Trường hợp cần thiết: Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định do Giám đốc Sở Tài chính làm Chủ tịch Hội đồng.

4. Thời gian thẩm định tối đa là 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án; sau thời hạn trên, nếu cơ quan thẩm định không có ý kiến thì Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Những phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì không phải thẩm định.

6. Sau khi có ý kiến của cơ quan thẩm định, chủ đầu tư giúp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 42. Thoả thuận bồi thường, hỗ trợ

Trường hợp người được giao đất, được thuê đất hoặc tổ chức phát triển quỹ đất thoả thuận được với người bị thu hồi đất về mức bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Nghị định này thì thực hiện theo sự thoả thuận đó; Nhà nước không tổ chức, thực hiện bồi thường, hỗ trợ.

Điều 43. Trách nhiệm của Uỷ ban nhân dân các cấp

1. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo, tổ chức, tuyên truyền, vận động mọi tổ chức, cá nhân về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng theo đúng quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Chỉ đạo các sở, ban ngành và Uỷ ban nhân dân cấp huyện:

- Lập dự án tái định cư, khu tái định cư để phục vụ cho việc thu hồi đất;

- Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền;

c) Phê duyệt hoặc phân cấp cho Uỷ ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

d) Phê duyệt giá đất; ban hành bảng giá tài sản tính bồi thường, quy định các mức hỗ trợ và các biện pháp hỗ trợ theo thẩm quyền; phương án bố trí tái định cư, phương án đào tạo chuyển đổi nghề theo thẩm quyền được giao;

đ) Chỉ đạo các cơ quan có liên quan thực hiện việc giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền pháp luật quy định;

e) Bảo đảm sự khách quan, công bằng khi xem xét và quyết định việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo thẩm quyền quy định tại Nghị định này;

g) Quyết định hoặc phân cấp cho Uỷ ban nhân dân cấp huyện cưỡng chế đối với các trường hợp cố tình không thực hiện quyết định thu hồi đất của Nhà nước theo thẩm quyền;

h) Chỉ đạo kiểm tra và xử lý vi phạm trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Uỷ ban nhân dân cấp huyện nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo, tổ chức, tuyên truyền, vận động mọi tổ chức, cá nhân về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng theo đúng quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Chỉ đạo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cùng cấp lập và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thực hiện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phân cấp của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Phối hợp với các sở, ban, ngành, các tổ chức và chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng, phương án tạo lập các khu tái định cư tại địa phương theo phân cấp của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh;

d) Giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền được giao; ra quyết định cưỡng chế và tổ chức cưỡng chế đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền; phối hợp với các cơ quan chức năng tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

3. Uỷ ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

a) Tổ chức tuyên truyền về mục đích thu hồi đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án;

b) Phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện xác nhận đất đai, tài sản của người bị thu hồi;

c) Phối hợp và tạo điều kiện hỗ trợ cho việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất và tạo điều kiện cho việc giải phóng mặt bằng.

Điều 44. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành cấp tỉnh

1. Sở Tài chính có trách nhiệm:

a) Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá đất, bảng giá tài sản (trừ nhà và công trình xây dựng khác) để tính bồi thường, các mức hỗ trợ, biện pháp hỗ trợ và tái định cư tại địa phương trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định;

b) Chủ trì việc thẩm định theo quy định tại Điều 41 của Nghị định này;

c) Kiểm tra việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và chi phí cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại địa phương.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm: hướng dẫn, kiểm tra việc lập và thực hiện các dự án tái định cư.

3. Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch kiến trúc có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn việc xác định quy mô, diện tích, tính chất hợp pháp, không hợp pháp của các công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi làm cơ sở cho việc tính toán bồi thường và hỗ trợ cho từng đối tượng;

b) Xác định giá nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất để tính bồi thường trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng xác định vị trí quy mô, khu tái định cư cho phù hợp với quy hoạch phát triển chung của địa phương trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn việc xác định diện tích đất, loại đất, hạng đất và điều kiện được bồi thường, đất không được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

b) Hướng dẫn việc xác định quy mô diện tích đất thuộc đối tượng được bồi thường hoặc không được bồi thường, mức độ bồi thường hoặc hỗ trợ cho từng người sử dụng đất bị thu hồi làm cơ sở cho việc tính toán bồi thường và hỗ trợ cho từng đối tượng;

c) Chủ trì và phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phạm vi thu hồi đất của từng dự án.

Điều 45. Trách nhiệm của tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh, chịu trách nhiệm về tính chính xác, sự phù hợp chính sách của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Hướng dẫn, giải đáp thắc mắc của người sử dụng đất về những vấn đề liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3. Các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

Điều 46. Trách nhiệm của Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường

1. Trách nhiệm của Bộ Tài chính:

a) Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

b) Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan hướng dẫn xử lý những vướng mắc về việc xác định giá đất, giá tài sản và chính sách bồi thường, hỗ trợ trong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đề nghị của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Trách nhiệm của Bộ Kế hoạch và Đầu tư: hướng dẫn và kiểm tra việc lập và thực hiện các dự án tái định cư theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư và xây dựng.

3. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng:

a) Hướng dẫn, kiểm tra việc xác định tính hợp pháp của nhà, các công trình xây dựng khác để tính bồi thường; hướng dẫn việc lập quy hoạch xây dựng khu tái định cư, tiêu chuẩn nhà công trình xây dựng tại khu tái định cư;

b) Hướng dẫn, kiểm tra việc xác định giá nhà, công trình xây dựng khác để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phạm vi quyền hạn được giao.

4. Trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường:

a) Kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cụ thể của từng dự án đầu tư, xác định người sử dụng đất thuộc đối tượng được bồi thường, được hỗ trợ hoặc không được bồi thường làm cơ sở cho việc tính bồi thường, hỗ trợ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người tái định cư,

b) Quy định và hướng dẫn về quản lý đất đai trong khu tái định cư.

Điều 47. Cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng

1. Uỷ ban nhân dân các cấp phối hợp với các tổ chức chính trị, chính trị - xã hội, tổ chức đoàn thể vận động người bị thu hồi đất tự giác thực hiện quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng; trường hợp đã thực hiện đúng các quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, người bị thu hồi đất cố tình không thực hiện quyết định thu hồi đất thì cơ quan quyết định thu hồi đất ra quyết định cưỡng chế và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

2. Căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp hoặc uỷ quyền cho Uỷ ban nhân dân cấp huyện ra quyết định cưỡng chế và tổ chức thực hiện cưỡng chế.

Điều 48. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Tổ chức chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm lập dự toán chi phí cho công tác này của từng dự án như sau:

a) Đối với các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành;

b) Đối với các khoản chi chưa hoặc không có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá thì lập dự toán theo thực tế cho phù hợp với đặc điểm của từng dự án và thực tế ở địa phương

c) Chi in ấn tài liệu, văn phòng phẩm, xăng xe, hậu cần phục vụ và các khoản phục vụ cho bộ máy quản lý được tính theo nhu cầu thực tế của từng dự án.

2. Kinh phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được trích không quá 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án; mức cụ thể do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương và tùy

theo quy mô, tính chất, đặc điểm của từng loại dự án; việc chi tiêu, thanh quyết toán được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 49. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

Người bị thu hồi đất nếu chưa đồng ý với quyết định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thì được khiếu nại theo quy định của pháp luật. Trách nhiệm giải quyết khiếu nại, thời hiệu khiếu nại và trình tự giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai 2003 và Điều 162, 163, 164 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành quyết định thu hồi đất, giao đất đúng kế hoạch và thời gian đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Chương VII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 50. Hiệu lực thi hành

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

2. Nghị định này thay thế cho Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24 tháng 4 năm 1998 của Chính phủ về đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng. Các quy định trước đây về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trái với Nghị định này đều bãi bỏ.

Đối với những dự án, hạng mục đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước khi Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo quy định của Nghị định này.

Điều 51. Trách nhiệm thi hành

Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng hướng dẫn việc thực hiện Nghị định này.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Đã ký: **Phan Văn Khải**

THÔNG TƯ SỐ 116/2004/TT-BTC
NGÀY 07 THÁNG 12 NĂM 2004 CỦA BỘ TÀI CHÍNH
Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Bộ Tài chính hướng dẫn về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất như sau:

Phần I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi áp dụng

Thông tư này hướng dẫn một số nội dung về bồi thường đất, bồi thường tài sản, các chính sách hỗ trợ, bố trí tái định cư, tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi chung là Nghị định số 197/2004/NĐ-CP).

2. Đối tượng áp dụng được quy định tại Điều 2 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo; hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi chung là người bị thu hồi đất) và có đủ điều kiện để được bồi thường đất, tài sản thì được bồi thường theo quy định; trường hợp sau khi bị thu hồi đất mà không còn chỗ ở thì được bố trí tái định cư.

Không chi trả bồi thường và bố trí tái định cư cho:

a) Người thuê, mượn đất của người có đất bị thu hồi;

b) Người nhận góp vốn liên doanh, liên kết nhưng chưa chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản sang tổ chức liên doanh, liên kết;

c) Các đối tượng khác không được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Việc xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ (nếu có) giữa người có quyền sử dụng đất hợp pháp và chủ sở hữu tài sản trên đất bị thu hồi là người thuê, mượn lại đất, nhận góp

vốn liên doanh, liên kết được giải quyết theo qui định về quan hệ dân sự và hợp đồng kinh tế đã ký kết.

3. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được quy định tại Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

3.1. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng cho các mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP thì Nhà nước phải tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3.2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP có nghĩa vụ chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, hoặc cho thuê đất thì không phải chịu chi phí về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trường hợp người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà phải chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi thì tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức trừ cụ thể được quy định tại Nghị định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và Nghị định của Chính phủ về thu tiền thuê đất.

4. Về tái định cư được quy định tại Điều 4 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; chỉ thực hiện đối với một trong các trường hợp sau đây:

4.1. Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích còn lại sau thu hồi thấp hơn hạn mức giao đất ở mới tại địa phương (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư).

4.2. Phần diện tích còn lại sau thu hồi không phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

4.3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn, có nhu cầu di chuyển chỗ ở.

4.4. Các trường hợp khác do Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định cho phù hợp với pháp luật đất đai hiện hành và thực tế tại địa phương.

Phần II
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

1. Nguyên tắc bồi thường được quy định tại Điều 6 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1.1. Khoản 2 quy định: người bị thu hồi đất nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi; một số trường hợp cụ thể như sau:

a) Người được sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất phi nông nghiệp thì chỉ được bồi thường theo đất nông nghiệp;

b) Người được sử dụng đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất ở thì chỉ được bồi thường theo đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở).

Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng nhà ở, hoặc bằng tiền cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

1.2. Khoản 3 quy định trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách. Nghĩa vụ tài chính bao gồm: tiền sử dụng đất phải nộp, tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng các thửa đất khác của người có đất bị thu hồi (nếu có), tiền thu từ xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

Trường hợp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai phải nộp lớn hơn hoặc bằng tiền bồi thường đất thì số tiền được trừ tối đa bằng số tiền bồi thường đất.

1.3. Diện tích đất được bồi thường là diện tích được xác định trên thực địa - thực tế đo đạc diện tích thu hồi của từng người sử dụng đất.

2. Điều kiện để được bồi thường đất quy định tại Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

2.1. Khoản 2 quy định có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai nghĩa là cơ quan có thẩm quyền giao đất phải phù hợp với quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm quyết định.

2.2. Một số loại giấy tờ quy định tại khoản 3 được hướng dẫn cụ thể như sau:

a) Điểm a quy định những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam được thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan Tài nguyên và môi trường;

b) Điểm c quy định có giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất, giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất; bao gồm:

- Giấy tờ thừa kế theo quy định của pháp luật;

- Giấy tờ tặng cho nhà đất có công chứng hoặc xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp xã tại thời điểm tặng cho;

- Giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất của cơ quan, tổ chức giao nhà và có xác nhận của Uỷ ban nhân cấp xã.

c) Điểm đ quy định có giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật, hướng dẫn như sau:

- Nhà ở có giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở phải là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

- Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước gồm: nhà ở tiếp quản từ chế độ cũ, nhà vô chủ, nhà vắng chủ đã được xác lập sở hữu nhà nước; nhà ở tạo lập do ngân sách nhà nước đầu tư; nhà ở được tạo lập bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; nhà ở được tạo lập bằng tiền theo phương thức nhà nước và nhân dân cùng làm; các nhà ở khác thuộc sở hữu nhà nước; Có giấy tờ thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở thuộc sở hữu nhà nước trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

- Có giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, tổ chức đoàn thể của Nhà nước và doanh nghiệp nhà nước, tổ chức chuyên quản nhà ở bán theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

2.3. Khoản 6 quy định: hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, nhưng đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không phân biệt người sử dụng đất đó là người sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hay là người sử dụng đất sau ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Uỷ ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp khi Nhà nước thu hồi được bồi thường.

3. Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại quy định tại Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

3.1. Khoản 1 quy định giá đất để tính bồi thường phải là giá đất có cùng mục đích sử dụng với đất bị thu hồi tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm theo quy định của Chính phủ; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất sau khi thu hồi, không bồi thường theo giá đất do thực tế sử dụng đất không phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3.2. Khoản 3 quy định chi phí hợp lý đầu tư vào đất còn lại là các chi phí thực tế người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được. Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế chứng minh. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định bằng tổng chi phí hợp lý tính thành tiền đầu tư vào đất trừ đi số tiền tương ứng với thời gian đã sử dụng đất. Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm:

- Tiền sử dụng đất của thời hạn chưa sử dụng đất trong trường hợp giao đất có thời hạn, tiền thuê đất đã nộp trước cho thời hạn chưa sử dụng đất (có chứng từ hoá đơn nộp tiền);

- Các khoản chí phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất theo hiện trạng của đất khi được giao, được thuê và phù hợp với mục đích sử dụng đất. Trường hợp thu hồi

đất phi nông nghiệp hoặc đất ở mà đã được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp hoặc đất ở thì không được bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất;

- Các khoản chi phí khác có liên quan.

Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc xác định khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại theo đề nghị của Sở Tài chính cho phù hợp với thực tế tại địa phương. Những chi phí không đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế chứng minh thì không được bồi thường.

4. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 10 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số nội dung của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

4.1. Đất nông nghiệp quy định tại Điều 10 bao gồm: đất trồng cây hàng năm (đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác); đất trồng cây lâu năm; đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất; đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng); đất nuôi trồng thuỷ sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ (sau đây gọi chung là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP).

4.2. Khoản 1 và khoản 3 quy định về trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, thì tuỳ vào thực tế quỹ đất tại địa phương, mức giao đất mới cho mỗi hộ gia đình không vượt quá diện tích đất thu hồi và không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương. Nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất nông nghiệp cùng hạng tại địa phương.

a) Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất thấp hơn giá đất bị thu hồi, thì ngoài việc được giao đất mới người bị thu hồi đất còn được bồi thường bằng tiền phần giá trị chênh lệch đó; nếu diện tích thu hồi lớn hơn diện tích đất giao mới thì được bồi thường bằng tiền cho phần diện tích chênh lệch (lớn hơn);

b) Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất cao hơn giá đất bị thu hồi, thì được bồi thường bằng việc giao đất mới với diện tích tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của đất bị thu hồi và phù hợp với thực tế quỹ đất của địa phương.

4.3. Khoản 2 quy định về bồi thường đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, đất vườn ao liền kề với đất ở trong khu dân cư, ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng loại còn được hỗ trợ bằng tiền. Giá đất tính hỗ trợ từ 20% đến 50% giá đất ở liền kề; hướng dẫn cụ thể như sau:

- Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư phải là thửa đất nằm trong khu dân cư;

- Đất vườn ao liền kề với đất ở trong khu dân cư là thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với đất ở trong khu dân cư;

- Mức hỗ trợ cụ thể trong khoảng từ 20% đến 50% do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo đề nghị của Sở Tài chính có sự tham gia của các ngành liên quan cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

4.4. Khoản 5 quy định về bồi thường khi thu hồi đất nông nghiệp do các hộ gia đình, cá nhân nhận khoán của các nông, lâm trường quốc doanh; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp phải là hộ nông dân, khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và được hỗ trợ.

4.5. Đối với đất lâm nghiệp đã quy hoạch cho rừng sản xuất, kinh doanh và Nhà nước đã giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài, thì khi Nhà nước thu hồi được bồi thường đất. Trường hợp chưa giao sử dụng ổn định lâu dài thì khi Nhà nước thu hồi không được bồi thường đất, được bồi thường chi phí đầu tư vào đất.

Trường hợp đất lâm nghiệp đã quy hoạch cho rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, đất thuộc rừng phòng hộ, rừng đặc dụng Nhà nước giao cho các nông, lâm trường, Uỷ ban nhân dân các cấp hoặc Ban Quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng quản lý, mà các nông trường, lâm trường, Uỷ ban nhân dân các cấp hoặc Ban Quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng giao khoán cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khoanh nuôi tái sinh rừng, chăm sóc, bảo vệ rừng hoặc trồng rừng bằng nguồn vốn Ngân sách nhà nước theo hợp đồng khoán, thì khi Nhà nước thu hồi đất, hộ gia đình, cá nhân không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường về cây trồng trên đất. Mức bồi thường tương đương với mức phân chia sản phẩm theo quy định tại Thông tư liên Bộ Tài chính và Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn số 80/2003/TTLT/BNN-BTC ngày 03 tháng 9 năm 2003 hướng dẫn thực hiện Quyết định số 178/2001/QĐ-TTg ngày 12 tháng 11 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ về quyền hưởng lợi, nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân được giao, được thuê, nhận khoán rừng và đất lâm nghiệp.

5. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp là đất ở quy định tại Điều 13 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

5.1. Đất ở được xác định theo quy định tại Điều 50, 83, 84, 87 Luật Đất đai 2003 và Điều 45, 46, 47, 48, 79, 80 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; khi Nhà nước thu hồi được bồi thường tính thành tiền theo giá đất ở.

Việc xác định đất là đất ở để khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo đất ở thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan tài nguyên và môi trường.

5.2. Nếu người bị thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở thì được bồi thường bằng việc giao đất ở mới, bằng nhà ở tái định cư hoặc bồi thường bằng tiền theo giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi.

6. Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất ở quy định tại Điều 14 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau: Nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích còn lại như hướng dẫn tại mục 4 Phần I Thông tư này thì phần diện tích này được bồi thường theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường, mà sau khi thu hồi không còn chỗ ở nào khác thì Uỷ ban nhân dân cấp

tỉnh xem xét giao đất ở mới đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn; xem xét giao đất ở mới, cho mua nhà hoặc thuê nhà đối với hộ gia đình, cá nhân ở đô thị cho phù hợp thực tế tại địa phương.

7. Về bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Khi Nhà nước thu hồi đất mà giấy tờ về đất không xác định được diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của từng tổ chức, từng hộ gia đình, cá nhân thì Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn việc tiếp nhận và phân chia tiền bồi thường đất cho những người này đảm bảo nguyên tắc người được bồi thường trực tiếp nhận tiền bồi thường và tổng số tiền bồi thường của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang có đồng quyền sử dụng đất bằng tổng số tiền bồi thường cho toàn bộ diện tích đất đồng quyền sử dụng.

8. Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

8.1. Trường hợp làm thay đổi mục đích sử dụng đất:

a) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), từ đất ở sang đất nông nghiệp thì bồi thường bằng chênh lệch giữa giá đất ở với giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), giữa giá đất ở với giá đất nông nghiệp;

b) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sang đất nông nghiệp thì bồi thường bằng chênh lệch giữa giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) với giá đất nông nghiệp.

8.2. Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn của công trình), nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng thì được bồi thường bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế. Mức bồi thường bằng diện tích đất bị hạn chế sử dụng nhân với chênh lệch giá giữa giá đất tại thời điểm trước trừ giá đất tại thời điểm sau khi có quyết định thu hồi đất. Mức cụ thể do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

8.3. Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình chiếm dụng khoảng không trên 70% diện tích đất sử dụng có nhà ở, công trình của một chủ sử dụng đất thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại điểm 8.1, 8.2 mục này.

9. Xử lý các trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường quy định tại Điều 17 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

9.1. Các tổ chức là cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp của Nhà nước, doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo hướng dẫn tại điểm 3.2 mục 3 Phần này (nếu tiền đầu tư đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước). Trường hợp phải di chuyển đến cơ sở mới thì

được hỗ trợ bằng tiền để thực hiện dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường cho đất bị thu hồi do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả.

Tổ chức bị thu hồi đất được sử dụng số tiền này để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nếu số tiền này không sử dụng hết cho dự án đầu tư tại cơ sở mới, thì phải nộp số tiền còn lại vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật ngân sách nhà nước.

9.2. Tổ chức không thuộc đối tượng tại điểm 9.1 mục này thì được hỗ trợ di dời theo quy hoạch do Thủ tướng Chính phủ quy định.

Phần III
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÀI SẢN

1. Nguyên tắc bồi thường tài sản quy định tại Điều 18 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1.1. Khoản 1 quy định về tài sản gắn liền với đất bao gồm: nhà, công trình xây dựng đơn chiếc; nhà, công trình xây dựng theo hệ thống trong một khuôn viên đất (sau đây gọi chung là nhà, công trình), cây trồng trên đất.

1.2. Khoản 5 quy định về tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau khi có quyết định thu hồi được công bố thì không được bồi thường, bao gồm cả cây trồng trên đất.

2. Bồi thường nhà, công trình xây dựng trên đất quy định tại Điều 19 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

2.1. Khoản 2 quy định đối với tài sản là nhà, công trình xây dựng khác (không thuộc quy định tại khoản 1): được hướng dẫn như sau:

a) Việc phá dỡ nhà, công trình xây dựng làm ảnh hưởng đến công trình khác mà những công trình này không thể sử dụng được theo thiết kế, quy hoạch xây dựng ban đầu hoặc phải phá dỡ thì được bồi thường;

b) Việc xác định tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà, công trình bị thiệt hại do cơ quan được giao thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện với sự tham gia của các cơ quan chuyên ngành. Tỷ lệ % chất lượng còn lại của nhà, công trình được xác định theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan;

c) Đối với công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật mà không còn sử dụng được hoặc thực tế không sử dụng, thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường.

2.2. Khoản 3 được hướng dẫn như sau:

Đối với nhà, công trình xây dựng bị phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được; hoặc nhà, công trình xây dựng bị phá dỡ làm ảnh hưởng đến các công trình khác trong cùng một khuôn viên đất nhưng vẫn tồn tại song không thể sử dụng được theo thiết kế, quy hoạch xây dựng ban đầu thì được bồi thường cho toàn bộ công trình theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình quy định tại Điều 20 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

3.1. Khoản 1 quy định về nhà, công trình khác được phép xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3.2. Điểm a khoản 2 quy định về nhà, công trình xây dựng khác không được phép xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được bồi thường theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại mục 2 phần này; nếu xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 về sau, xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì không được bồi thường. Trong trường hợp đặc biệt Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hỗ trợ từng trường hợp cụ thể cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

4. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 21 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

4.1. Khoản 1 quy định về phần diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp được coi là hợp pháp khi được cơ quan ra quyết định phân nhà hoặc cơ quan quản lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước tại địa phương cho phép.

4.2. Khoản 2 quy định về người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị phá dỡ được thuê nhà tại nơi tái định cư. Trường hợp đặc biệt không có nhà tái định cư để bố trí thì người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng 60% trị giá đất và 60% trị giá nhà đang thuê. Trường hợp có nhà tái định cư để bố trí nhưng người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước không thuê thì không được hỗ trợ bằng tiền.

5. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi quy định tại Điều 24 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

5.1. Khoản 1 quy định mức bồi thường đối với cây trồng hàng năm bằng giá trị sản lượng thu hoạch của một vụ thu hoạch, giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính cho năng suất cao nhất trong ba năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương theo thời giá trung bình của nông sản cùng loại ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất.

5.2. Khoản 2 quy định về bồi thường đối với cây lâu năm; cây lâu năm bao gồm cây công nghiệp, cây ăn quả, cây lấy gỗ, lấy lá, cây rừng quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 74/CP ngày 25 tháng 10 năm 1993 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo giá trị hiện có của vườn cây, giá trị này không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất. Giá trị hiện có của vườn cây lâu năm để tính bồi thường được xác định như sau:

a) Cây trồng đang ở chu kỳ đầu tư hoặc đang ở thời gian xây dựng cơ bản, thì giá trị hiện có của vườn cây là toàn bộ chi phí đầu tư ban đầu và chi phí chăm sóc đến thời điểm thu hồi đất tính thành tiền theo thời giá tại thị trường địa phương;

b) Cây lâu năm là loại thu hoạch một lần (cây lấy gỗ) đang ở trong thời kỳ thu hoạch thì giá trị hiện có của vườn cây được tính bồi thường bằng (=) số lượng từng loại cây trồng nhân với (x) giá bán 1 cây tương ứng cùng loại, cùng độ tuổi, cùng kích thước hoặc có cùng khả năng cho sản phẩm ở thị trường địa phương tại thời điểm bồi thường trừ đi (-) giá trị thu hồi (nếu có);

c) Cây lâu năm là loại thu hoạch nhiều lần (cây ăn quả, cây lấy dầu, nhựa...) đang ở trong thời kỳ thu hoạch, thì giá trị hiện có của vườn cây được tính bồi thường là giá bán vườn cây ở thị trường địa phương tại thời điểm bồi thường trừ đi (-) giá trị thu hồi (nếu có);

d) Cây lâu năm đã đến thời hạn thanh lý, thì chỉ bồi thường chi phí chặt hạ cho chủ sở hữu vườn cây.

Chi phí đầu tư ban đầu, chi phí chăm sóc, chi phí chặt hạ nói tại mục này được tính thành tiền theo mức chi phí trung bình tại địa phương do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể đối với từng loại cây.

5.3. Đối với cây trồng và lâm sản phụ trồng trên diện tích đất lâm nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để trồng, khoanh nuôi, bảo vệ, tái sinh rừng, mà khi giao là đất trống, đồi núi trọc, hộ gia đình, cá nhân tự bỏ vốn đầu tư trồng rừng, thì được bồi thường theo giá bán cây rừng chặt hạ tại cửa rừng cùng loại ở địa phương tại thời điểm có quyết định thu hồi đất, trừ đi giá trị thu hồi (nếu có).

6. Xử lý tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 25 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Tổ chức bị Nhà nước thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản do Nhà nước giao quản lý, sử dụng; phải di dời đến cơ sở mới thì được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Số tiền bồi thường tài sản này do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả; nếu không sử dụng hết thì số tiền còn lại được nộp ngân sách nhà nước.

Phần IV
CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

1. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau: Khi Nhà nước thu hồi đất của các tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh mà bị ngừng sản xuất kinh doanh, thì được hỗ trợ tối đa bằng 30% 1 năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 3 năm trước đó. Thu nhập sau thuế được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính được cơ quan thuế chấp thuận; trường hợp chưa được cơ quan thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do đơn vị kê khai tại báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan thuế.

2. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm quy định tại Điều 29 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

a) Việc hỗ trợ chuyển đổi nghề cho số lao động trong độ tuổi lao động của các hộ gia đình bị thu hồi đất sản xuất nông nghiệp được thực hiện bằng hình thức hỗ trợ một phần chi phí học nghề tại các cơ sở dạy nghề ở địa phương. Mức hỗ trợ cụ thể do Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

b) Trường hợp ở địa phương chưa tổ chức được việc đào tạo chuyển đổi nghề và chủ dự án sử dụng đất thu hồi không thể tổ chức được đào tạo nghề hoặc người được hưởng hỗ trợ đào tạo nghề không muốn tham gia đào tạo nghề thì thực hiện hỗ trợ bằng tiền; mức hỗ trợ bằng tiền cụ thể do Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

3. Hỗ trợ người đang thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 30 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại địa phương đang thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước, khi bị Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển bằng mức quy định tại Điều 27 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, người được hỗ trợ phải có hợp đồng thuê nhà.

4. Hỗ trợ khác quy định tại Điều 32 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Ngoài việc hỗ trợ quy định tại Điều 27, 28, 29, 30 và Điều 31 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; căn cứ vào thực tế tại địa phương, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác để đảm bảo ổn định đời sống và sản xuất cho người bị thu hồi đất. Tiền hỗ trợ thêm do người được Nhà nước giao đất, thuê đất chi trả; đối với đất thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng chưa có dự án sử dụng đất, thì tổ chức sử dụng quỹ đất phải đứng ra chi trả.

Phần V
TÁI ĐỊNH CƯ

1. Bố trí tái định cư quy định tại Điều 34 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1.1. Công khai phương án bố trí tái định cư; tạo điều kiện cho các hộ tái định cư được xem nơi tái định cư của mình và thảo luận công khai về dự kiến bố trí các hộ vào tái định cư.

1.2. Diện tích giao đất ở mới tại nơi tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân không vượt quá hạn mức giao đất ở mới do địa phương quy định.

1.3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Giá bán nhà tái định cư do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trên cơ sở đơn giá xây dựng và thực tế tại địa phương. Giá cho thuê nhà do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Hộ gia đình, cá nhân được giao đất, mua nhà, thuê nhà tại nơi tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà, tiền thuê nhà theo quy định của pháp luật và được trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ, nếu có chênh lệch thì thực hiện thanh toán bằng tiền phần chênh lệch đó theo quy định.

1.4. Tổ chức được giao nhiệm vụ quản lý khu tái định cư và bố trí tái định cư có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất, tiền mua nhà của người được bố trí tái định cư.

2. Các biện pháp hỗ trợ sản xuất và đời sống tại khu tái định cư quy định tại khoản 1 Điều 36 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; gồm các hỗ trợ về giống cho vụ sản xuất nông nghiệp đầu tiên, các dịch vụ khuyến nông, dịch vụ bảo vệ thực vật, kỹ thuật trồng trọt chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất kinh doanh công thương nghiệp thì căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ bằng tiền hoặc bằng vật tư cho phù hợp.

Phần VI
TỔ CHỨC THỰC HIỆN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

1. Trình tự tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải triển khai việc phát tờ khai, hướng dẫn kê khai, thu tờ khai... của các đối tượng bị Nhà nước thu hồi đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1.1. Người bị thu hồi đất kê khai diện tích, hạng đất, loại đất, vị trí của đất, số lượng, chất lượng tài sản hiện có trên đất bị thu hồi, số nhân khẩu, số lao động..., đề đạt nguyện vọng tái định cư (nếu có) gửi tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1.2. Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư kiểm tra tờ khai và tổ chức thực hiện kiểm kê, đo đạc, xác định cụ thể diện tích đất bị thu hồi, tài sản bị thiệt hại có sự tham gia của đại diện chính quyền (Uỷ ban nhân dân cấp xã) sở tại, xác nhận của người bị thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản. Sau khi tiến hành kiểm kê, đo đạc, xác định các căn cứ lập để dự kiến phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (phương án dự kiến), niêm yết công khai tại trụ sở làm việc của tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, niêm yết tại trụ sở Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và các đối tượng có liên quan tham gia ý kiến; nội dung niêm yết công khai gồm:

a) Họ tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;

b) Diện tích, loại đất, hạng đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ (%) chất lượng còn lại... của tài sản bị thiệt hại;

c) Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như: giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội của hộ gia đình, nơi đăng ký di chuyển đến v.v...

d) Các đối tượng được hỗ trợ và bố trí tái định cư cụ thể cho từng hộ gia đình, cá nhân.

1.3. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm tiếp thu ý kiến tham gia, giải đáp thắc mắc... hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình Uỷ ban nhân dân cấp huyện phê duyệt hoặc gửi Sở Tài chính (Hội đồng thẩm định cấp tỉnh) thẩm định trước khi trình Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt (đối với dự án thu hồi đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt).

1.4. Sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt, tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm niêm yết công khai phương án tại trụ sở làm việc của đơn vị và Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi, thông báo kế hoạch và thời gian chi trả tiền bồi thường, giải quyết tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng.

2. Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được lập chia làm 2 phần

Phần I: Xác định mức bồi thường, hỗ trợ cho từng người có đất bị thu hồi.

Phần II: Phương án bố trí tái định cư, giá đất tính thu tiền sử dụng đất giá bán nhà, giá cho thuê nhà tại khu tái định cư; số tiền người bị thu hồi đất phải nộp cho ngân sách nhà nước do chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật đất đai; số tiền sử dụng đất, tiền mua nhà tái định cư v.v...

3. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

3.1. Khi chi trả tiền bồi thường cho người bị thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản phải lập đầy đủ chứng từ thanh toán và có ký nhận của người được bồi thường, hỗ trợ. Trường hợp người được nhận bồi thường uỷ quyền cho người khác nhận tiền bồi thường, thì người được bồi thường phải làm giấy uỷ quyền có xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp xã, nơi người đó cư trú.

3.2. Toàn bộ chứng từ liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải được tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lưu giữ và quản lý theo quy định hiện hành.

4. Phân cấp thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Căn cứ vào thực tế tại địa phương, căn cứ vào tính chất, quy mô của dự án, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Uỷ ban nhân dân cấp huyện, đảm bảo việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được nhanh chóng và hiệu quả.

Phần VII
CHI PHÍ CHO CÔNG TÁC TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Dự toán Chi phí cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập bao gồm các nội dung sau:

1.1. Chi cho công tác tuyên truyền, phổ biến quyết định thu hồi đất và các chính sách, chế độ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tổ chức vận động các đối tượng thực

hiện quyết định thu hồi đất và khảo sát, điều tra về tình hình kinh tế, xã hội, về thực trạng đất đai, tài sản thuộc phạm vi dự án.

1.2. Chi cho công tác kiểm kê, đánh giá đất đai, tài sản thực tế bị thiệt hại bao gồm: phát tờ khai, hướng dẫn người bị thiệt hại kê khai; đo đạc diện tích đất, kiểm kê số lượng và giá trị nhà cửa, vật kiến trúc, hoa màu và tài sản khác bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thiệt hại; kiểm tra, đối chiếu giữa tờ khai với kết quả kiểm kê, xác định mức độ thiệt hại với từng đối tượng bị thu hồi đất cụ thể; tính toán giá trị thiệt hại về đất đai, nhà cửa, vật kiến trúc, hoa màu và tài sản khác v.v...

1.3. Chi cho việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư bao gồm: lập phương án bồi thường từ khâu ban đầu tính toán các chỉ tiêu bồi thường, phê duyệt phương án bồi thường, niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư v.v...

1.4. Chi cho việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và phương án tái định cư (nếu có).

1.5. Kiểm tra, hướng dẫn thực hiện chính sách bồi thường, giải quyết những vướng mắc trong công tác bồi thường và tổ chức thực hiện chi trả bồi thường; chi cho công tác cưỡng chế thi hành quyết định bồi thường (nếu có).

1.6. Thuê văn phòng và trang thiết bị làm việc của tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và cơ quan thẩm định (nếu có).

1.7. Chi in ấn và văn phòng phẩm.

1.8. Các khoản chi khác có liên quan trực tiếp đến việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái đinh cư.

Tổng dự toán chi cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư không được vượt quá mức quy định tại khoản 2 Điều 48 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

2. Mức chi cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư như sau:

2.1. Đối với các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn của nhà nước quy định, như công tác phí, hội nghị, hội họp, đo đạc, kiểm kê xác định đất đai, tài sản thiệt hại, chi làm thêm giờ, v.v... thì thực hiện theo chế độ hiện hành.

2.2. Đối với những khoản chi Nhà nước chưa có tiêu chuẩn, định mức như điều tra, khảo sát thực tế, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường v.v..., thì tuỳ theo yêu cầu công việc thực tế phải thực hiện và đặc điểm của từng dự án, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức chi cụ thể áp dụng tại địa phương cho phù hợp cho từng nội dung công việc.

2.3. Đối với tiền lương hoặc phụ cấp kiêm nhiệm của cán bộ tham gia tổ chức thực hiện bồi thường thì thực hiện theo quy định về chế độ tiền lương, phụ cấp trong các đơn vị sự nghiệp có thu.

2.4. Chi in ấn tài liệu, văn phòng phẩm, xăng xe, hậu cần phục vụ...được tính theo nhu cầu sử dụng thực tế của từng dự án.

2.5. Trong trường hợp tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải thuê và lập văn phòng làm việc thì được chi tiền thuê văn phòng, trang thiết bị... theo đơn giá trung bình thực tế tại địa phương.

Căn cứ vào dự toán được duyệt và thực tế yêu cầu nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải triển khai, Tổ chức được giao thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được tạm ứng trước bằng tiền mặt để chi cho từng nội dung cụ thể theo thực tế phát sinh. Khi chi tiêu tổ chức được giao thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải lập đầy đủ chứng từ theo qui định.

3. Sau khi kết thúc công việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chậm nhất 30 ngày, tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải có báo cáo quyết toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với cơ quan tài chính. Báo cáo quyết toán phải phản ánh đúng những nội dung quy định trong Thông tư này và các văn bản khác có liên quan.

4. Kinh phí đảm bảo cho việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được tính thống nhất cho các dự án trên địa bàn địa phương.

Phần VIII
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng công báo.

Thông tư này thay thế Thông tư số 145/1998/TT-BTC ngày 04 tháng 11 năm 1998 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24 tháng 4 năm 1998 của Chính phủ về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; Thông tư liên tịch số 106/2002/TTLT/BTC-BCN ngày 22 tháng 11 năm 2002 của liên Bộ Tài chính - Bộ Công nghiệp hướng dẫn việc bồi thường, hỗ trợ để xây dựng công trình lưới điện cao áp và Công văn số 4448/TC-QLCS ngày 04 tháng 9 năm 1999 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý một số vướng mắc trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

Những quy định trước đây trái với Thông tư này đều bãi bỏ.

Trong quá trình thực hiện Thông tư nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phản ánh kịp thời cho Bộ Tài chính để nghiên cứu, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG

Đã ký: **Huỳnh Thị Nhân**

Phần XII

VỀ MIỄN, GIẢM THUẾ, TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT

QUYẾT ĐỊNH SỐ 118/TTg
NGÀY 27 THÁNG 02 NĂM 1996 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ
Về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

- Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;

- Căn cứ Pháp lệnh ưu đãi người hoạt động Cách mạng, liệt sĩ và gia đình liệt sĩ, thương binh, bệnh binh, người hoạt động kháng chiến, người có công giúp đỡ Cách mạng ngày 29 tháng 8 năm 1994 và Nghị định số 28/CP ngày 29 tháng 4 năm 1995 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Pháp lệnh này;

- Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, Bộ trưởng Bộ Tài chính, Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Người có công với Cách mạng quy định tại Điều 1 của "Pháp lệnh ưu đãi người hoạt động Cách mạng, liệt sĩ và gia đình liệt sĩ, thương binh, bệnh binh, người hoạt động kháng chiến, người có công giúp đỡ Cách mạng" bao gồm:

- Người hoạt động Cách mạng trước Cách mạng tháng 8 năm 1945;

- Gia đình liệt sĩ;

- Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân, Bà mẹ Việt Nam Anh hùng, Anh hùng Lao động;

- Thương binh, bệnh binh, người hưởng chính sách như thương binh;

- Người hoạt động Cách mạng hoặc hoạt động kháng chiến bị địch bắt tù, đày;

- Người hoạt động kháng chiến giải phóng dân tộc, bảo vệ Tổ quốc và làm nghĩa vụ quốc tế;

- Người có công giúp đỡ Cách mạng.

Người có công với Cách mạng có khó khăn về nhà ở được hỗ trợ để cải thiện nhà ở.

2. Việc hỗ trợ người có công với Cách mạng cải thiện nhà ở phải bảo đảm các nguyên tắc sau:

- Phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội của đất nước;

- Căn cứ vào công lao và hoàn cảnh cụ thể của từng người, điều kiện và khả năng của địa phương;

- Không hỗ trợ đồng loạt hoặc bình quân cho tất cả các đối tượng.

3. Hỗ trợ người có công với Cách mạng cải thiện nhà ở là trách nhiệm của toàn xã hội. Vì vậy, ngoài ngân sách của Nhà nước, kinh phí hỗ trợ người có công với Cách mạng cải thiện nhà ở còn được huy động từ nguồn đóng góp của các tổ chức, cá nhân và các nguồn khác.

Điều 2.

1. Tuỳ theo điều kiện và khả năng của địa phương, việc hỗ trợ người có công với Cách mạng cải thiện nhà ở có thể áp dụng một trong các hình thức sau đây:

- Tặng nhà tình nghĩa;

- Hỗ trợ kinh phí để xây dựng hoặc sữa chữa nhà ở;

- Hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần tiền sử dụng đất khi bán nhà của Nhà nước hoặc khi giao đất làm nhà ở;

- Các hình thức hỗ trợ khác.

2. Điều kiện và mức hỗ trợ.

a) Người có công với Cách mạng có hoàn cảnh khó khăn đặc biệt không thể tạo lập được nhà ở mà chưa được thuê nhà của Nhà nước hoặc bị mất nhà do thiên tai, hoả hoạn... thì tuỳ theo điều kiện của địa phương, hoàn cảnh và công lao của từng người được xét tặng "Nhà tình nghĩa", được giao đất làm nhà ở, hoặc được mua nhà trả góp.

b) Người có công với Cách mạng đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng nhà ở quá dột nát, chật chội, không bảo đảm điều kiện sống trung bình so với cộng đồng nơi họ cư trú mà không có khả năng khắc phục thì tuỳ theo hoàn cảnh của từng người và khả năng của từng địa phương mà hỗ trợ họ cải tạo, sửa chữa nhà ở.

c) Người có công với Cách mạng nếu mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thì:

Được hỗ trợ toàn bộ tiền sử dụng đất đối với nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ ở.

Được hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần tiền sử dụng đất đối với nhà ở một tầng và nhà ở nhiều tầng có một hộ ở; theo các mức cụ thể như sau:

- Người hoạt động Cách mạng trước Cách mạng tháng 8 năm 1945; Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân, Bà mẹ Việt Nam anh hùng, Anh hùng lao động; thương binh, bệnh binh, người hưởng chính sách như thương binh bị mất sức lao động từ 81% trở lên; thân nhân của liệt sĩ đang hưởng tiền tuất nuôi dưỡng hàng tháng được hỗ trợ toàn bộ tiền sử dụng đất.

- Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh bị mất sức lao động từ 61% đến 80% được hỗ trợ 90% tiền sử dụng đất.

- Thương binh và người hưởng chính sách như thương binh bị mất sức lao động từ 41% đến 60% được hỗ trợ 80% tiền sử dụng đất.

- Thân nhân của liệt sĩ, người có công giúp đỡ Cách mạng đang hưởng trợ cấp hàng tháng, thương binh và người hưởng chính sách như thương binh bị mất sức lao động từ 21% đến 40% được hỗ trợ 70% tiền sử dụng đất.

- Người hoạt động Cách mạng, hoạt động kháng chiến bị địch bắt tù, đày người hoạt động kháng chiến giải phóng dân tộc, bảo vệ Tổ quốc và làm nghĩa vụ quốc tế được tặng thưởng Huân chương Kháng chiến hạng I hoặc Huân chương chiến thắng hạng I được hỗ trợ 65% tiền sử dụng đất.

3. Các mức hỗ trợ tiền sử dụng đất nêu tại Khoản c Điểm 2 Điều 2 Quyết định này cũng được áp dụng đối với các trường hợp được hỗ trợ bằng hình thức giao đất làm nhà ở.

4. Việc hỗ trợ tiền sử dụng đất đối với người có công với Cách mạng chỉ xét một lần cho một hộ gia đình và mức hỗ trợ tiền sử dụng đất được tính theo diện tích đất thực tế được giao nhưng tối đa không vượt quá định mức đất ở cho một hộ do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

Tiền sử dụng đất được tính theo bảng giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo Nghị định số 87/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ.

5. Trong trường hợp một người thuộc nhiều diện ưu đãi, được xét hỗ trợ để cải thiện nhà ở thì căn cứ vào chế độ ưu đãi cao nhất mà người đó được hưởng để hỗ trợ.

6. Trong một hộ gia đình có nhiều thành viên thuộc diện được ưu đãi về nhà ở, nếu được xét hỗ trợ cải thiện nhà ở thì được cộng chế độ ưu đãi của từng người thành chế độ ưu đãi của cả hộ, nhưng mức hỗ trợ tối đa không vượt quá mức ưu đãi cao nhất quy định tại Quyết định này.

7. Những quy định trên đây áp dụng đối với những người có công với Cách mạng quy định tại Điểm 1, Điều 1 của Quyết định này. Trong trường hợp người có công với Cách mạng đã mất mà thân nhân chủ yếu của họ (bố, mẹ, vợ, chồng, con, hoặc người nuôi dưỡng trực tiếp) thực sự có khó khăn về nhà ở thì địa phương xem xét hỗ trợ họ cải thiện nhà ở theo chính sách hiện hành.

8. Việc xem xét để hỗ trợ người có công với Cách mạng cải thiện nhà ở phải dựa trên kiến nghị của Uỷ ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi người đó cư trú và những kiến nghị đó phải được Uỷ ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác minh lại trước khi trình lên Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương Quyết định.

Điều 3.

1. Hàng năm các địa phương phải tổ chức thống kê, nắm chắc tình hình nhà ở của những người có công với Cách mạng, phân loại theo thực trạng nhà ở, hoàn cảnh kinh tế của từng người để có các hình thức hỗ trợ phù hợp.

2. Căn cứ vào tình hình đất ở, nhà ở thực tế, địa phương cần tiến hành lập các dự án phát triển nhà ở để góp phần tạo điều kiện hỗ trợ người có công với Cách mạng cải thiện nhà ở.

3. Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo các cấp, các ngành, tổ chức kinh tế - xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân và mọi người tham gia phong trào xây dựng "Nhà tình nghĩa" từ nguồn kinh phí đóng góp của các tổ chức và cá nhân, góp phần cùng Nhà nước hỗ trợ người có công với Cách mạng có hoàn cảnh khó khăn đặt biệt có nơi ở ổn định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 1 năm 1995.

Điều 5. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

KT. THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ
PHÓ THỦ TƯỚNG

Đã ký: **Trần Đức Lương**

QUYẾT ĐỊNH SỐ 20/2000/QĐ-TTg
NGÀY 03 THÁNG 02 NĂM 2000 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ
Về việc hỗ trợ người hoạt động cách mạng từ trước cách mạng tháng tám năm 1945 cải thiện nhà ở

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;

Căn cứ Pháp lệnh ưu đãi người hoạt động cách mạng, liệt sĩ và gia đình liệt sĩ, thương binh, bệnh binh, người hoạt động kháng chiến, người có công giúp đỡ cách mạng ban hành ngày 29 tháng 8 năm 1994 và Nghị định số 28/CP ngày 29 tháng 4 năm 1995 của Chính phủ hướng dẫn thi hành pháp lệnh này;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, Bộ trưởng Bộ Tài chính, Tổng cục Trưởng Tổng cục địa chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Người hoạt động cách mạng từ trước năm 1945 (gia nhập tổ chức cách mạng từ ngày 31 tháng 12 năm 1944 về trước, đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền ra quyết định công nhận), khi mua nhà ở đang thuê thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/C P ngày 05 tháng 7 năm 1994 (sau đây gọi là Nghị định số 61/CP), được nhà nước hỗ trợ theo các quyết định sau đây:

1. Người gia nhập tổ chức cách mạng từ ngày 31 tháng 12 năm 1935 về trước được miễn toàn bộ tiền mua nhà và tiền sử dụng đất;

2. Người gia nhập tổ chức cách mạng trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 1936 đến ngày 31 tháng 12 năm 1944, được tặng thưởng Huân chương Sao Vàng hoặc Huân chương Hồ Chí Minh hoặc Huân chương Độc lập hạng nhất được miễn tiền mua nhà không quá 200 mét vuông sử dụng và miễn tiền sử dụng đất không quá 300 mét vuông;

3. Người gia nhập tổ chức cách mạng trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 1936 đến ngày 31 tháng 12 năm 1944, không thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều này được miễn tiền mua nhà không quá 100 mét vuông sử dụng và miễn tiền sử dụng đất không quá định mức đất ở do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh) quy định;

4. Người hoạt động cách mạng từ trước năm 1945 đang ở căn hộ khép kín thuộc nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở thì ngoài việc dược miễn toàn bộ tiền nhà và tiền sử dụng đất con được hỗ trợ thêm 20 triệu đồng.

5. Người hoạt động cách mạng từ trước năm 1945 đang ở căn hộ không khép kín trong nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở thì được chuyển đổi sang căn hộ khép kín thuộc nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở, được miễn toàn bộ tiền nhà, tiền sử dụng đất và được hỗ trợ thêm 20 triệu đồng;

6. Trường hợp nhà ở của những người được hỗ trợ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thuộc loại không được chuyển thành sở hữu tư nhân như đã quy định tại Điều 5 Nghị định số 61/CP thì Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để hỗ trợ như sau:

- Đối với người được hỗ trợ quy định tại khoản 1 thì chuyển đổi sang nhà ở khác (nhà ở đã có hay xây dựng mới) hoặc giao đất không thu tiền tối đa không quá 400 mét vuông và hỗ trợ kinh phí xây dựng không quá 200 mét vuông sàn để làm nhà ở mới.

- Đối với người được hỗ trợ quy định tại khoản 2 thì giao đất không thu tiền tối đa không quá 300 mét vuông và hỗ trợ kinh phí xây dựng không quá 200 mét vuông sàn để tự làm nhà ở mới.

- Đối với người được hỗ trợ quy định tại khoản 3 thì giao đất không thu tiền tối đa không quá định mức đất ở do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhưng phải dưới 300 mét vuông và hỗ trợ kinh phí xây dựng không quá 100 mét vuông sàn để tự làm nhà ở mới.

Trường hợp người được hỗ trợ không có điều kiện tự làm nhà và có yêu cầu thì Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng phù hợp với quy định chung, có sự thoả thuận với người được hỗ trợ.

Căn cứ để tính kinh phí hỗ trợ đối với những trường hợp quy định tại khoản này là giá xây dựng nhà ở mới; đối với trường hợp ở nhà biệt thự áp dụng giá biệt thự cấp II, đối với các trường hợp khác áp dụng giá nhà cấp II được quy định theo Nghị định số 61/CP.

Điều 2. Người hoạt động cách mạng từ trước năm 1945 không ở nhà thuê thuộc sở hữu nhà nước hoặc có thuê nhưng đã trả lại cho nhà nước, được hỗ trợ 50 triệu đồng.

Điều 3. Người gia nhập tổ chức cách mạng trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 1945 đến trước Tổng khởi nghĩa Tháng Tám năm 1945, được công nhận cán bộ hoạt động cách mạng "tiền khởi nghĩa", khi mua nhà ở đang thuê thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP được miễn tiền sử dụng đất đối với nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở hoặc được giảm 80% tiền sử dụng đất đối với nhà ở một tầng và nhà ở nhiều tầng một hộ ở, nhưng diện tích để tính số tiền được giảm không vượt quá định mức đất ở do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Mức giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều này cũng được áp dụng đối với các trường hợp được hỗ trợ bằng hình thức giao đất làm nhà ở.

Điều 4. Diện tích nhà ở, đất ở của người được hỗ trợ khi mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 1, Điều 3 là diện tích hiện đang ở thuê, được mua theo quy định hiện hành; nếu đang ở thuê nhiều nơi khác nhau thì cộng chung tất cả diện tích đang thuê. Trường hợp diện tích nhà ở, đất ở lớn hơn mức được hỗ trợ, thì người mua

phải thanh toán phần diện tích vượt đó theo gia quy định tại Nghị định số 61/CP đối với phần nhà và tại Nghị định số 87/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 đối với phần đất.

Điều 5. Trong trường hợp người hoạt động cách mạng thuộc diện được hỗ trợ quy định tại Điều 1, Điều 3 đã mất mà vợ (hoặc chồng) còn sống thì vợ (hoặc chồng) được hưởng tiêu chuẩn hỗ trợ theo mức đã quy định.

Đối với trường hợp thuộc diện được hỗ trợ quy định tại Điều 1 mà cả vợ và chồng đã mất và các con có khó khăn về nhà ở thì Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể để hỗ trợ cải thiện nhà ở (giảm tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, giảm tiền sử dụng đất khi giao đất, hỗ trợ bằng tiền hoặc các hình thức khác); tổng số tiền hỗ trợ của tất cả các hình thức tối đa là 50 triệu đồng.

Điều 6. Những hộ gia đình có người được hỗ trợ theo quy định tại Điều 1 của Quyết định này thì không áp dụng các ưu đãi quy định tại Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 2 năm 1996 và Quyết định số 64/1998/QĐ-TTg ngày 21 tháng 03 năm 1998 của Thủ tướng Chính phủ.

Trường hợp được hỗ trợ theo quy định tại Điều 3 của Quyết định này, nếu trong hộ gia đình có nhiều người thuộc diện được ưu đãi thì được cộng các tiêu chuẩn ưu đãi quy định tại Quyết định số 118/TTg và Quyết định số 64/1998/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

Trường hợp người thuộc diện được hỗ trợ quy định tại Quyết định này đã mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP hoặc đã được hỗ trợ bằng hình thức giao đất làm nhà ở theo Quyết định số 118/QĐ-TTg thì được hoàn trả số tiền chênh lệch (nếu có) giữa mức được hỗ trợ theo quyết định này so với mức được hỗ trợ theo Quyết định số 118/QĐ-TTg và theo Quyết định số 64/1998/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

Người thuộc diện được hỗ trợ bằng tiền theo khoản 4 Điều 1 và Điều 2, nếu đã được chính quyền địa phương trợ giúp tiền để cải thiện nhà ở nhưng chưa đủ mức như quy định tại Quyết định này, thì được bù thêm phần chênh lệch cho đủ mức.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Trong vòng một năm kể từ khi Quyết định này có hiệu lực, phải hoàn thành việc hỗ trợ quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 1 và Điều 2; việc hỗ trợ đối với những trường hợp còn lại phải hoàn thành chậm nhất trong năm 2002. Người được hưởng tiêu chuẩn hỗ trợ nhưng đang chờ giải quyết có thể cho thừa kế quyền hưởng thụ tiêu chuẩn đó.

2. Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh lập danh sách những người được hỗ trợ theo các mức đã quy định, lập kế hoạch cụ thể về kinh phí, đất ở, xây dựng nhà ở mới, tiến độ thực hiện ... và tổ chức thực hiện đúng đối tượng, đúng chế độ. Đối với người thuộc diện được hỗ trợ có nhu cầu chuyển cư thì việc hỗ trợ phải thực hiện trước khi chuyển cư.

3. Các Bộ, ngành, cơ quan đang quản lý nhà ở của những người thuộc diện được hỗ trợ tại Điều 1, Điều 3 của quyết định này có nhiệm vụ chuyển giao công tác quản lý cho Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh trước ngày 30 tháng 6 năm 2000 để thực hiện việc hỗ trợ.

4. Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư có nhiệm vụ cân đối và bố trí đủ kinh phí từ ngân sách nhà nước cho việc hỗ trợ theo thời gian quy định tại khoản 1 điều này.

5. Bộ Xây dựng phối hợp với Ban Tổ chức Trung ương Đảng, Ban Tài chính - Quản trị Trung ương Đảng, Ban Tổ chức - Cán bộ Chính phủ, Bộ Tài chính, Bộ Lao động Thương binh và Xã hội, Tổng cục địa chính chỉ đạo việc thực hiện và giải quyết theo thẩm quyền các vấn đề phát sinh do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất; kịp thời báo cáo Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo giải quyết những trường hợp chưa được quy định trong Quyết định này và những khó khăn, vướng mắc vượt quá thẩm quyền giải quyết của bộ, ngành.

Điều 8. Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày ký.

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

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Đã ký: **Phan Văn Khải**

THÔNG TƯ SỐ 98/2002/TT-BTC
NGÀY 24 THÁNG 10 NĂM 2002 CỦA BỘ TÀI CHÍNH
Hướng dẫn thực hiện việc miễn thuế, giảm thuế cho các đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 8/7/1999 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật khuyến khích đầu tư trong nước (sửa đổi) số 03/1998/QH10

- Căn cứ các Luật thuế, Pháp lệnh thuế hiện hành;

- Căn cứ Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 8/7/1999 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật khuyến khích đầu tư trong nước (sửa đổi) số 03/1998/QH10 (dưới dây viết tắt là Nghị định số 51/1999/NĐ-CP) và Nghị định số 35/2002/NĐ-CP ngày 29/3/2002 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Danh mục A, B và C ban hành tại Phụ lục kèm theo Nghị định số 51/1999/NĐ-CP (dưới dây viết tắt là Nghị định số 35/2002/NĐ-CP);

- Căn cứ Nghị định số 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002 của Chính phủ chuyển doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần (thay thế Nghị định số 44/1998/NĐ-CP ngày 29/6/1998 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần);

- Căn cứ Nghị định số 103/1999/NĐ-CP ngày 10/9/1999 của Chính phủ về giao, bán, khoán kinh doanh, cho thuê doanh nghiệp nhà nước;

Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện ưu đãi về thuế cho các đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của Luật khuyến khích đầu tư trong nước như sau:

A. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

I. Thông tư này áp dụng đối với các đối tượng được hưởng ưu đãi về thuế theo Luật khuyến khích đầu tư trong nước, bao gồm:

1. Doanh nghiệp nhà nước;

2. Doanh nghiệp nhà nước chuyển thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002 của Chính phủ (thay thế Nghị định số 44/1998/NĐ-CP ngày 29/6/1998 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần);

3. Doanh nghiệp nhà nước giao cho tập thể người lao động, bán cho tập thể, cá nhân hoặc pháp nhân theo quy định tại Nghị định số 103/1999/NĐ-CP ngày 10/9/1999 của Chính phủ;

4. Công ty cổ phần, Công ty trách nhiệm hữu hạn, Công ty hợp danh;

5. Doanh nghiệp tư nhân;

6. Hợp tác xã, Liên hiệp hợp tác xã;

7. Cơ sở giáo dục, đào tạo tư thục, dân lập, bán công; cơ sở y tế tư nhân, dân lập; cơ sở văn hoá dân tộc được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật;

8. Doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, chính trị - xã hội, hội nghề nghiệp có đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật;

9. Cá nhân, nhóm kinh doanh hoạt động theo Nghị định số 66-HĐBT ngày 2/3/1992 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) và hộ kinh doanh cá thể đăng ký kinh doanh theo quy định tại Nghị định số 02/2000/NĐ-CP ngày 3/2/2000 của Chính phủ về đăng ký kinh doanh;

10. Công dân Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài thường trú ở Việt Nam, mua cổ phần, góp vốn vào các doanh nghiệp Việt Nam.

II. Các đối tượng nêu tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 và 9 Mục I nêu trên (gọi chung là cơ sở sản xuất, kinh doanh) có dự án đầu tư (đối với doanh nghiệp nhà nước thực hiện cổ phần hoá, giao, bán thì dự án đầu tư là phương án cổ phần hoá, giao, bán doanh nghiệp được cấp có thẩm quyền phê duyệt) đáp ứng các điều kiện về lao động, ngành, nghề thuộc các lĩnh vực được hưởng ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điều 15, Điều 16 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP hoặc dự án đầu tư theo hình thức BOT, BTO thì được hưởng ưu đãi về thuế, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất (gọi chung là ưu đãi về thuế) theo hướng dẫn tại phần B Thông tư này khi:

- Hoạt động đúng ngành nghề đã đăng ký kinh doanh;

- Đã đăng ký nộp thuế với cơ quan thuế;

- Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về kế toán, thống kê.

Đối với các cơ sở sản xuất, kinh doanh chưa thực hiện chế độ kế toán, hoá đơn, chứng từ, số thuế phải nộp hàng tháng được tính theo chế độ khoán doanh thu và tỷ lệ thu nhập chịu thuế thì không đủ điều kiện để được hưởng ưu đãi về thuế theo hướng dẫn tại Thông tư này.

B. CÁC ƯU ĐÃI VỀ THUẾ

I. Về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

Ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP được thực hiện như sau:

1. Đối tượng áp dụng là: cơ sở sản xuất, kinh doanh có dự án đầu tư vào ngành, nghề thuộc các lĩnh vực được hưởng ưu đãi đầu tư quy định tại Danh mục A hoặc dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định tại Danh mục B hoặc Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

2. Mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi cụ thể như sau:

2.1. Thuế suất 25% đối với dự án đầu tư vào ngành, nghề quy định tại Danh mục A Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP;

2.2. Thuế suất 25% đối với dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP;

2.3. Thuế suất 20% đối với dự án đầu tư vào ngành, nghề quy định tại Danh mục A và thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP;

2.4. Thuế suất 20% đối với dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP;

2.5. Thuế suất 15% đối với dự án đầu tư vào ngành, nghề quy định tại Danh mục A và thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

Cơ sở sản xuất, kinh doanh ngoài dự án đầu tư vào ngành, nghề, địa bàn kinh doanh được hưởng ưu đãi đầu tư, còn có hoạt động kinh doanh vào các ngành, nghề, địa bàn kinh doanh khác thì phải theo dõi hạch toán riêng phần thu nhập chịu thuế của ngành, nghề, địa bàn kinh doanh được hưởng ưu đãi đầu tư với phần thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh vào các ngành, nghề, địa bàn kinh doanh khác để kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp riêng theo đúng các mức thuế suất quy định đối với từng ngành, nghề, địa bàn mà cơ sở có kinh doanh. Trường hợp cơ sở sản xuất, kinh doanh không theo dõi hạch toán riêng được thu nhập chịu thuế của từng ngành, nghề, địa bàn kinh doanh có mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp khác nhau thì toàn bộ thu nhập chịu thuế của các ngành, nghề, địa bàn kinh doanh không hạch toán riêng được, cơ sở phải kê khai theo mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp cao nhất quy định đối với những ngành nghề, địa bàn kinh doanh mà cơ sở không hạch toán riêng được.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi theo hướng dẫn tại mục I, phần B Thông tư này chỉ được áp dụng trong thời gian dự án đầu tư được hưởng ưu đãi về miễn thuế, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp. Khi dự án đầu tư hết thời gian được miễn thuế, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh phải thực hiện kê khai, nộp thuế theo các mức thuế suất quy định tại Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Riêng đối với các dự án đầu tư mở rộng quy mô, đầu tư chiều sâu chỉ áp dụng đối với phần thu nhập tăng thêm do đầu tư mang lại mà cơ sở sản xuất, kinh doanh đã xác định được theo hướng dẫn tại điểm 1.3.2, mục II, phần B Thông tư này.

II. Về thời gian và mức miễn, giảm các loại thuế

1. Về thuế thu nhập doanh nghiệp

1.1. Ưu đãi miễn thuế, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp đối với Nhà đầu tư có dự án đầu tư thành lập cơ sở sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP được thực hiện như sau:

1.1.1. Đối tượng áp dụng là: cơ sở sản xuất, kinh doanh mới thành lập (bao gồm cả các trường hợp doanh nghiệp nhà nước chuyển thành công ty cổ phần theo Nghị định số 64/2002/NĐ-CP và doanh nghiệp nhà nước giao cho tập thể người lao động, doanh nghiệp nhà nước bán cho tập thể, cá nhân hoặc pháp nhân theo Nghị định số 103/1999/NĐ-CP) đáp ứng các điều kiện về lao động, ngành, nghề thuộc các lĩnh vực được hưởng ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điều 15, Điều 16 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP.

1.1.2. Thời gian và mức miễn thuế, giảm thuế:

a) Được miễn hai năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho hai năm tiếp theo đối với dự án đáp ứng một điều kiện quy định tại Điều 15 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP;

b) Được miễn hai năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho bốn năm tiếp theo đối với dự án đáp ứng cả hai điều kiện quy định tại Điều 15 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP;

c) Được miễn ba năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho năm năm tiếp theo đối với dự án đầu tư vào ngành nghề quy định tại Danh mục A và thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP;

d) Được miễn ba năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho bảy năm tiếp theo đối với dự án đầu tư đáp ứng cả hai điều kiện quy định tại Điều 15 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP và được thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP;

đ) Được miễn bốn năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho bảy năm tiếp theo đối với dự án đầu tư vào ngành nghề quy định tại Danh mục A và thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP;

e) Được miễn bốn năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho chín năm tiếp theo đối với dự án đầu tư đáp ứng cả hai điều kiện quy định tại Điều 15 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP và được thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

Đối với các cơ sở sản xuất, kinh doanh đang hoạt động có dự án đầu tư thành lập cơ sở sản xuất, kinh doanh mới thuộc diện được hưởng ưu đãi đầu tư thì việc ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp thực hiện như sau:

- Nếu cơ sở sản xuất, kinh doanh mới thành lập là đơn vị được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, thực hiện hạch toán kết quả kinh doanh và thực hiện đăng ký, kê khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với cơ quan thuế thì cơ sở sản xuất, kinh doanh mới thành lập được áp dụng thời gian và mức miễn thuế, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp theo hướng dẫn tại điểm 1.1, Mục II, Phần B Thông tư này.

- Nếu cơ sở sản xuất, kinh doanh mới thành lập là đơn vị hạch toán phụ thuộc và thực hiện đăng ký, kê khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tập trung tại cơ sở sản xuất,

kinh doanh chính thì thời gian và mức miễn thuế, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp thực hiện đối với cơ sở sản xuất, kinh doanh chính theo hướng dẫn tại điểm 1.3, Mục II, Phần B Thông tư này. Trong trường hợp này, phần thu nhập chịu thuế được hưởng ưu đãi miễn thuế, giảm thuế xác định tương ứng theo tỷ lệ (%) doanh thu của đơn vị hạch toán phụ thuộc so với tổng doanh thu của cơ sở sản xuất, kinh doanh chính.

Cơ sở sản xuất, kinh doanh được thành lập trong các trường hợp dưới đây thì không đủ điều kiện được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Mục I và điểm 1.1, Mục II, Phần B Thông tư này:

- Cơ sở sản xuất, kinh doanh được thành lập do chia, tách, sáp nhập, hợp nhất theo quy định của Luật doanh nghiệp;

- Cơ sở sản xuất, kinh doanh được thành lập do chuyển đổi sở hữu (không bao gồm các doanh nghiệp nhà nước thực hiện cổ phần hoá theo Nghị định số 64/2002/NĐ-CP và doanh nghiệp Nhà nước thực hiện giao, bán theo Nghị định số 103/1999/NĐ-CP), đổi tên từ những cơ sở sản xuất, kinh doanh đang hoạt động trước đây, bao gồm cả các trường hợp sau: Chủ hộ kinh doanh cá thể thành lập doanh nghiệp tư nhân với ngành nghề kinh doanh như cũ và trụ sở kinh doanh vẫn đóng tại địa điểm kinh doanh cũ; Chủ doanh nghiệp tư nhân giải thể doanh nghiệp để thành lập doanh nghiệp tư nhân mới hoặc tham gia thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn trên cùng một địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương với tư cách là chủ tịch hội đồng thành viên hay là người có số vốn góp cao nhất trong vốn điều lệ của công ty.

Các cơ sở sản xuất, kinh doanh được thành lập trong các trường hợp nêu trên, nếu có đầu tư mở rộng quy mô, đầu tư chiều sâu và đáp ứng các điều kiện được hưởng ưu đãi đầu tư quy định tại các Điều 15, Điều 16 Nghị định 51/1999/NĐ-CP thì cơ sở sản xuất, kinh doanh sẽ được xem xét để hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Mục I và điểm 1.3, Mục II, Phần B Thông tư này.

1.2. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động huy động vốn và cho vay vốn của các quỹ tín dụng nhân dân:

Kể từ ngày 1/1/2001 hoạt động huy động vốn và cho vay vốn của các quỹ tín dụng nhân dân được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 8/7/1999 của Chính phủ. Mức ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp cụ thể được xác định như sau:

1.2.1. Hoạt động huy động vốn và cho vay vốn của các quỹ tín dụng nhân dân thành lập từ ngày 1/1/2001 trở đi được miễn thuế, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, kể từ khi có thu nhập chịu thuế như sau:

a) Được miễn hai năm và giảm 50% số thuế phải nộp cho hai năm tiếp theo đối với quỹ tín dụng nhân dân không đáp ứng điều kiện ưu đãi về sử dụng lao động bình quân trong năm theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP;

b) Được miễn hai năm và giảm 50% số thuế phải nộp cho bốn năm tiếp theo đối với quỹ tín dụng nhân dân đáp ứng điều kiện ưu đãi về sử dụng lao động bình quân trong năm, nhưng không đáp ứng điều kiện về địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP;

c) Được miễn ba năm và giảm 50% số thuế phải nộp cho năm năm tiếp theo đối với quỹ tín dụng nhân dân có trụ sở thuộc địa bàn quy định tại Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP, nhưng không đáp ứng điều kiện ưu đãi về sử dụng lao động bình quân trong năm theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP;

d) Được miễn ba năm và giảm 50% số thuế phải nộp cho bảy năm tiếp theo đối với quỹ tín dụng nhân dân có trụ sở thuộc địa bàn quy định tại Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP và đáp ứng điều kiện ưu đãi về sử dụng lao động bình quân trong năm theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP;

đ) Được miễn bốn năm và giảm 50% số thuế phải nộp cho bảy năm tiếp theo đối với quỹ tín dụng nhân dân có trụ sở thuộc địa bàn quy định tại Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP, nhưng không đáp ứng điều kiện ưu đãi về sử dụng lao động bình quân trong năm theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP;

e) Được miễn bốn năm và giảm 50% số thuế phải nộp cho chín năm tiếp theo đối với quỹ tín dụng nhân dân có trụ sở thuộc địa bàn quy định tại Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP và đáp ứng điều kiện ưu đãi về sử dụng lao động bình quân trong năm;

1.2.2. Hoạt động huy động vốn và cho vay vốn của các quỹ tín dụng nhân dân thành lập trước ngày 1/1/2001, nếu thời gian ưu đãi đầu tư vẫn còn thì thời gian được hưởng ưu đãi miễn thuế, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp cho thời gian ưu đãi còn lại, kể từ ngày 1/1/2001. Thời gian ưu đãi còn lại được xác định bằng thời gian miễn thuế, giảm thuế mà quỹ tín dụng được hưởng theo các điều kiện nêu tại điểm 1.2.1, Mục II Thông tư này trừ (-) khoảng thời gian từ khi quỹ tín dụng nhân dân bắt đầu có thu nhập chịu thuế đến hết năm 2000. Trường hợp sau ngày 1/1/2001 quỹ tín dụng nhân dân mới có thu nhập chịu thuế thì thời gian miễn thuế, giảm thuế được tính từ năm quỹ tín dụng nhân dân bắt đầu có thu nhập chịu thuế.

Để được hưởng các mức ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo hướng dẫn tại điểm 1.2, mục II, phần B Thông tư này, các quỹ tín dụng nhân dân phải làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư theo đúng quy định. Hàng năm, căn cứ vào điều kiện thực tế được hưởng ưu đãi đầu tư, các quỹ tín dụng nhân dân tự xác định mức ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp và thực hiện kê khai, nộp ngân sách nhà nước theo từng kỳ cũng như quyết toán thuế cả năm với cơ quan thuế theo chế độ quy định.

1.3. Ưu đãi về miễn thuế, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp đối với dự án đầu tư mở rộng quy mô, đầu tư chiều sâu theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP được thực hiện như sau:

1.3.1. Đối tượng áp dụng là: cơ sở sản xuất, kinh doanh thực hiện dự án đầu tư mở rộng, đầu tư chiều sâu đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh thuộc ngành, nghề quy định tại Danh mục A Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP; cơ sở sản xuất thực hiện dự án đầu tư di chuyển ra khỏi nội thành, nội thị hoặc vào khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, cụm công nghiệp.

1.3.2. Thời gian và mức ưu đãi miễn thuế, giảm thuế đối với phần thu nhập tăng thêm do dự án đầu tư mở rộng, đầu tư chiều sâu mang lại như sau:

a) Được miễn một năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong bốn năm tiếp theo;

b) Được miễn ba năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong năm năm tiếp theo đối với dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP;

c) Được miễn bốn năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo đối với dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

Thời gian miễn thuế, giảm thuế đối với dự án đầu tư mở rộng quy mô, đầu tư chiều sâu được xác định theo một trong hai cách sau đây:

- Tính từ năm dự án đầu tư hoàn thành đưa vào sản xuất, kinh doanh;

- Tính từ năm tiếp sau năm dự án đầu tư hoàn thành đưa vào sản xuất, kinh doanh.

Đối với những dự án đầu tư có thời gian thực hiện trên một năm và chia ra làm nhiều hạng mục đầu tư thì cơ sở sản xuất, kinh doanh được áp dụng thời gian tính miễn thuế, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp khi dự án hoàn thành đưa vào sản xuất, kinh doanh; trường hợp từng hạng mục đầu tư hoàn thành đưa vào sản xuất, kinh doanh thì thời gian miễn thuế, giảm thuế được tính theo từng hạng mục đầu tư hoàn thành đưa vào sản xuất, kinh doanh.

Căn cứ vào tình hình thực hiện dự án đầu tư và thời gian tính miễn thuế, giảm thuế nêu trên, cơ sở sản xuất, kinh doanh đăng ký với cơ quan thuế thời gian miễn thuế, giảm thuế cụ thể đối với đơn vị mình. Bản đăng ký thời gian miễn thuế, giảm thuế được lập và gửi cơ quan thuế cùng với bản sao giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư hoặc Quyết định chuyển đổi sở hữu của cơ quan có thẩm quyền (đối với doanh nghiệp nhà nước chuyển thành công ty cổ phần theo Nghị định số 64/2002/NĐ-CP và doanh nghiệp nhà nước giao cho tập thể người lao động, doanh nghiệp nhà nước bán cho tập thể, cá nhân hoặc pháp nhân theo Nghị định số 103/1999/NĐ-CP).

Cơ sở sản xuất, kinh doanh phải hạch toán riêng phần thu nhập tăng thêm do đầu tư mang lại để xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm. Trường hợp cơ sở sản xuất, kinh doanh không hạch toán riêng được phần thu nhập tăng thêm do đầu tư mang lại thì phần thu nhập tăng thêm được miễn thuế, giảm thuế xác định tương ứng với tỷ lệ giữa giá trị tài sản cố định đầu tư mới đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng trên tổng nguyên giá tài sản cố định thực tế dùng cho sản xuất, kinh doanh trong thời hạn miễn thuế, giảm thuế.

$$\text{TNDN tăng thêm được miễn thuế, giảm thuế} = \text{Tổng TNDN chịu thuế trong năm} \times \frac{\text{Giá trị TSCĐ đầu tư mới}}{\text{Tổng nguyên giá TSCĐ thực tế dùng cho sản xuất, kinh doanh}}$$

Trong đó:

+ Tổng thu nhập doanh nghiệp chịu thuế trong năm được xác định theo đúng chế độ quy định về quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp.

+ Tổng nguyên giá tài sản cố định thực tế tham gia sản xuất, kinh doanh gồm: giá trị tài sản cố định đầu tư mới đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng và nguyên giá tài sản cố định hiện có đang dùng cho sản xuất kinh doanh theo số liệu cuối kỳ Bảng cân đối kế toán của năm xét miễn thuế, giảm thuế.

Trường hợp dự án đầu tư có thời gian thực hiện trên một năm và chia ra làm nhiều hạng mục đầu tư, cơ sở sản xuất, kinh doanh đã đăng ký với cơ quan thuế áp dụng tính thời gian miễn thuế , giảm thuế theo từng hạng mục đầu tư hoàn thành đưa vào sản xuất, kinh doanh thì giá trị tài sản cố định đầu tư mới được xác định theo giá trị luỹ kế của các hạng mục đầu tư đã hoàn thành và đưa vào sử dụng đến thời điểm quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp (31/12) của năm miễn thuế, giảm thuế. Đối với các dự án đầu tư hoàn thành từng phần hay hạng mục đầu tư, nhưng chưa đưa các tài sản cố định đầu tư mới vào sản xuất, kinh doanh để tăng năng lực, hiệu quả sản xuất, kinh doanh của cơ sở sản xuất, kinh doanh trong năm thì không được áp dụng tính miễn thuế, giảm thuế theo hướng dẫn tại điểm 1.3, mục II, phần B Thông tư này.

Ví dụ 1: Công ty A cuối năm 2000 có giá trị tổng nguyên giá tài sản cố định tham gia hoạt động sản xuất, kinh doanh là 30 tỷ đồng. Công ty có dự án đầu tư như sau: năm 2001 lắp đặt hoàn thành và đưa vào sử dụng một dây chuyền sản xuất trị giá 10 tỷ đồng; năm 2002 lắp đặt hoàn thành và đưa vào sử dụng một dây chuyền sản xuất trị giá 15 tỷ đồng. Công ty không hạch toán riêng được phần thu nhập tăng thêm do thực hiện dự án đầu tư và đã đăng ký áp dụng tính thời gian miễn thuế, giảm thuế theo từng hạng mục đầu tư hoàn thành đưa vào sản xuất, kinh doanh. Kết quả kinh doanh của Công ty năm 2001 có thu nhập chịu thuế là 12 tỷ đồng và năm 2002 có thu nhập chịu thuế là 20 tỷ đồng.

Phần thu nhập tăng thêm do đầu tư mang lại được miễn thuế, giảm thuế được xác định như sau:

+ Năm 2001:

$$\text{Phần thu nhập tăng thêm được miễn thuế, giảm thuế} = 12 \text{ tỷ đồng} \times \frac{10 \text{ tỷ đồng}}{30 \text{ tỷ đồng} + 10 \text{ tỷ đồng}}$$

+ Năm 2002:

$$\text{Phần thu nhập tăng thêm được miễn thuế, giảm thuế} = 20 \text{ tỷ đồng} \times \frac{10 \text{ tỷ đồng} + 15 \text{ tỷ đồng}}{40 \text{ tỷ đồng} + 15 \text{ tỷ đồng}}$$

Ví dụ 2: Cũng ví dụ trên, công ty thực hiện dự án đầu tư hoàn thành từng phần, nhưng chỉ đến khi toàn bộ dự án hoàn thành công ty mới đưa vào sản xuất, kinh doanh. Trong trường hợp này, phần thu nhập chịu thuế tăng thêm do đầu tư mang lại xác định khi toàn bộ dự án hoàn thành đưa vào sản xuất, kinh doanh (năm 2002) và được xác định như sau:

+ Năm 2002:

$$\text{Phần thu nhập tăng thêm được miễn thuế, giảm thuế} = 20 \text{ tỷ đồng} \times \frac{25 \text{ tỷ đồng}}{30 \text{ tỷ đồng} + 25 \text{ tỷ đồng}}$$

1.4. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp đối với nhà đầu tư có dự án đầu tư theo hình thức BOT, BTO quy định tại Điều 22 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP được thực hiện như sau:

1.4.1. Đối tượng áp dụng là: cơ sở sản xuất, kinh doanh có dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) hoặc hợp đồng xây dựng - chuyển giao - kinh doanh (BTO).

1.4.2. Thời gian và mức ưu đãi miễn thuế, giảm thuế:

Miễn thuế bốn năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo đối với phần thu nhập có được do thực hiện dự án đầu tư theo hình thức BOT và BTO.

Cơ sở sản xuất, kinh doanh ngoài thu nhập có được từ các dự án BOT, BTO còn có thu nhập từ các hoạt động sản xuất, kinh doanh khác thì cơ sở phải hạch toán riêng kết quả kinh doanh của từng hoạt động để thực hiện chế độ ưu đãi về thuế cũng như việc kê khai nộp thuế theo quy định riêng đối với từng hoạt động mà cơ sở có kinh doanh.

1.5. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP được thực hiện như sau:

Cơ sở sản xuất, kinh doanh có dự án đầu tư (không phân biệt là hình thức đầu tư thành lập cơ sở sản xuất kinh doanh mới hay hình thức đầu tư mở rộng, đầu tư chiều sâu) có dự án đầu tư vào ngành, nghề quy định tại Danh mục A hoặc dự án đầu tư vào địa bàn ưu đãi đầu tư quy định tại Danh mục B hoặc Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP thì không phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung đối với phần thu nhập chịu thuế mà cơ sở sản xuất, kinh doanh đã xác định để được hưởng ưu đãi miễn thuế, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp.

1.6. Ưu đãi bổ sung về miễn thuế, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp đối với cơ sở sản xuất, kinh doanh hàng xuất khẩu theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP được thực hiện như sau:

1.6.1. Đối tượng áp dụng là: cơ sở sản xuất, kinh doanh hàng xuất khẩu thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo một trong số các trường hợp quy định tại các Điều 20, 21, 22, 23 và 24 của Nghị định số 51/1999/NĐ-CP.

1.6.2. Thời gian và mức ưu đãi miễn thuế, giảm thuế:

a) Được giảm 50% số thuế phải nộp cho phần thu nhập chịu thuế có được do xuất khẩu của cơ sở sản xuất, kinh doanh trong các trường hợp:

a.1) Năm đầu tiên xuất khẩu được thực hiện bằng cách xuất khẩu trực tiếp;

a.2) Năm đầu tiên xuất khẩu mặt hàng mới có tính năng kinh tế - kỹ thuật, tính năng sử dụng khác với mặt hàng trước đây doanh nghiệp đã xuất khẩu;

a.3) Năm đầu tiên xuất khẩu ra thị trường một quốc gia mới, hoặc lãnh thổ mới khác với thị trường trước đây.

b) Được giảm 50% số thuế phải nộp cho phần thu nhập chịu thuế tăng thêm do xuất khẩu trong năm tài chính của cơ sở sản xuất, kinh doanh có doanh thu xuất khẩu năm sau cao hơn năm trước;

c) Được giảm 20% số thuế phải nộp cho phần thu nhập chịu thuế có được do xuất khẩu trong năm tài chính của cơ sở sản xuất, kinh doanh trong các trường hợp:

c.1) Có doanh thu xuất khẩu đạt tỷ trọng trên 50% tổng doanh thu;

c.2) Duy trì thị trường xuất khẩu ổn định về số lượng hoặc giá trị hàng hoá xuất khẩu trong ba năm liên tục trước đó.

d) Được giảm thêm 25% số thuế phải nộp cho phần thu nhập có được do xuất khẩu trong năm tài chính đối với các cơ sở sản xuất, kinh doanh được hưởng ưu đãi về thuế theo hướng dẫn tại tiết a, b và c, điểm 1.6.2, mục II, phần B Thông tư này, nếu dự án đầu tư tạo ra phần thu nhập có được do việc xuất khẩu đó thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

đ) Được miễn toàn bộ số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho phần thu nhập có được do xuất khẩu trong năm tài chính đối với các cơ sở sản xuất, kinh doanh được hưởng ưu đãi về thuế theo hướng dẫn tại tiết a, b và c, điểm 1.6.2, mục II, phần B Thông tư này, nếu dự án đầu tư tạo ra phần thu nhập có được do việc xuất khẩu đó thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

Để có cơ sở thực hiện các mức ưu đãi bổ sung về thuế thu nhập doanh nghiệp theo hướng dẫn tại điểm 1.6, Mục II, Phần B Thông tư này, cơ sở sản xuất, kinh doanh hàng xuất khẩu phải hạch toán riêng được phần thu nhập được hưởng ưu đãi theo từng trường hợp nêu trên. Trường hợp không hạch toán riêng được phần thu nhập được hưởng ưu đãi theo quy định đối với xuất khẩu nêu trên thì phần thu nhập này được xác định tương ứng với tỷ lệ (%) doanh thu xuất khẩu theo quy định với tổng doanh thu của cơ sở sản xuất, kinh doanh.

Trường hợp cơ sở sản xuất, kinh doanh trong năm tài chính đồng thời đáp ứng điều kiện được giảm thuế theo các tiết a, b, c và d, điểm 1.6.2, mục II, phần B Thông tư này thì số thuế thu nhập doanh nghiệp cơ sở sản xuất, kinh doanh được xét giảm bằng (=) tổng số thuế thu nhập doanh nghiệp được xét giảm của từng trường hợp trên. Mức giảm thuế tối đa trong trường hợp này bằng (=) số thuế thu nhập doanh nghiệp

mà cơ sở sản xuất, kinh doanh phải nộp cho phần thu nhập có được do xuất khẩu trong năm tài chính.

2. Về thuế sử dụng đất

Ưu đãi về miễn thuế, giảm thuế sử dụng đất (bao gồm thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế nhà, đất) theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP được thực hiện như sau:

2.1. Đối tượng áp dụng là: cơ sở sản xuất, kinh doanh đáp ứng các điều kiện về lao động, ngành, nghề thuộc các lĩnh vực được hưởng ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điều 15, Điều 16 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư.

Các cơ sở sản xuất, kinh doanh tuy đáp ứng các điều kiện được hưởng ưu đãi đầu tư, nhưng thực hiện dự án đầu tư trên phần diện tích đất không theo hình thức được nhà nước giao đất để thực hiện dự án hoặc thực hiện dự án trên diện tích đất đã được Nhà nước giao trước đây thì không đủ điều kiện được miễn thuế, giảm thuế sử dụng đất theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP.

2.2. Thời gian và mức ưu đãi về thuế sử dụng đất:

2.2.1. Cơ sở sản xuất, kinh doanh được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư thuộc ngành, nghề quy định tại Danh mục A Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP được miễn thuế, giảm thuế sử dụng đất, kể từ khi được giao đất để thực hiện dự án đầu tư như sau:

a) Được giảm 50% thuế sử dụng đất trong bảy năm đối với dự án đầu tư thuộc ngành, nghề quy định tại Mục II, Danh mục A Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP;

b) Được miễn thuế sử dụng đất trong suốt thời gian thực hiện dự án đối với dự án đầu tư thuộc ngành, nghề quy định tại Mục I, Danh mục A ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

2.2.2. Cơ sở sản xuất, kinh doanh được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư tại địa bàn quy định tại Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP được miễn nộp thuế sử dụng đất, kể từ khi được giao đất để thực hiện dự án đầu tư như sau:

a) Được miễn bảy năm đối với dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn quy định tại Mục II, Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

b) Được miễn mười năm đối với dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn quy định tại Mục I, Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

2.2.3. Cơ sở sản xuất, kinh doanh được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư tại địa bàn quy định tại Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP, đồng thời đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 15 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP được miễn nộp thuế sử dụng đất, kể từ khi được giao đất để thực hiện dự án đầu tư như sau:

a) Được miễn mười một năm đối với dự án đầu tư thuộc ngành, nghề quy định tại Danh mục A Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP;

b) Được miễn mười lăm năm đối với dự án đầu tư đáp ứng đồng thời hai điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2, Điều 15 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP.

2.2.4. Cơ sở sản xuất, kinh doanh được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư tại địa bàn quy định tại Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP được miễn nộp thuế sử dụng đất, kể từ khi được giao đất để thực hiện dự án đầu tư như sau:

a) Được miễn mười một năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn quy định tại Mục II, Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

b) Được miễn mười lăm năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn quy định tại Mục I, Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

c) Được miễn thuế sử dụng đất trong suốt thời gian thực hiện dự án đối với dự án đầu tư thuộc ngành nghề quy định tại Danh mục A và được thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

Hàng năm, trong thời hạn ưu đãi về thuế sử dụng đất, cơ sở sản xuất, kinh doanh phải tự xác định và tính vào chi phí sản xuất kinh doanh số thuế sử dụng đất còn phải nộp sau khi trừ đi số thuế sử dụng đất được miễn, giảm theo các mức đã hướng dẫn tại điểm 2.2, Mục II, Phần B Thông tư này.

3. Về thuế nhập khẩu

Theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP thì cơ sở sản xuất, kinh doanh có dự án đầu tư thuộc ngành, nghề quy định tại Danh mục A hoặc dự án đầu tư vào địa bàn quy định tại Danh mục B hoặc Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP được miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hoá sau đây mà trong nước chưa sản xuất được hoặc sản xuất được nhưng chưa đáp ứng được yêu cầu chất lượng:

- Thiết bị, máy móc, phương tiện vận tải chuyên dùng (nằm trong dây chuyền công nghệ) nhập khẩu để tạo tài sản cố định của doanh nghiệp hoặc mở rộng quy mô đầu tư, đổi mới công nghệ.

- Phương tiện vận chuyển chuyên dùng đưa đón công nhân.

4. Về thuế chuyển lợi nhuận (thu nhập) ra nước ngoài

Ưu đãi về thuế chuyển thu nhập ra nước ngoài theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP được thực hiện như sau:

4.1. Đối tượng áp dụng là: Nhà đầu tư là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài thường trú ở Việt Nam, người nước ngoài góp vốn, mua cổ phần theo quy định của Nghị định số 51/1999/NĐ-CP.

4.2. Mức ưu đãi về thuế chuyển thu nhập ra nước ngoài:

Nộp một khoản thuế bằng 5% số thu nhập hợp pháp chuyển ra nước ngoài. Cách xác định số thuế phải nộp, thủ tục nộp thuế thực hiện theo hướng dẫn tại Mục V, Phần C Thông tư số 18/2002/TT-BTC ngày 20/02/2002 của Bộ Tài chính.

III. Miễn, giảm tiền sử dụng đất

Ưu đãi về tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP được thực hiện như sau:

1. Đối tượng áp dụng là: cơ sở sản xuất, kinh doanh đáp ứng các điều kiện về lao động, ngành, nghề thuộc các lĩnh vực được hưởng ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điều 15, Điều 16 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP và được nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư hoạt động sản xuất, kinh doanh thuộc đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất.

Các cơ sở sản xuất, kinh doanh đáp ứng các điều kiện được hưởng ưu đãi đầu tư, nhưng thực hiện dự án đầu tư trên phần diện tích đất trong các trường hợp sau đây thì không đủ điều kiện được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP:

- Thực hiện dự án đầu tư trên diện tích đất không phải theo hình thức được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư (ví dụ: cơ sở sản xuất, kinh doanh thực hiện dự án đầu tư trên phần diện tích đất do nhận quyền sử dụng đất từ người khác sau đó hợp thức hoá ...).

- Thực hiện dự án đầu tư trên phần diện tích đất được Nhà nước giao đất cho cơ sở sản xuất, kinh doanh, nhưng không phải với mục đích để thực hiện dự án đầu tư (ví dụ: cơ sở sản xuất, kinh doanh thực hiện dự án đầu tư mở rộng quy mô trên phần diện tích đất đã được Nhà nước giao cho cơ sở sản xuất, kinh doanh trước thời điểm thực hiện dự án đầu tư...)

2. Mức ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất:

2.1. Được giảm 50% tiền sử dụng đất, nếu dự án đầu tư thuộc ngành, nghề, lĩnh vực quy định tại Danh mục A Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP;

2.2. Được giảm 75% tiền sử dụng đất, nếu dự án đầu tư được thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP;

2.3. Được miễn nộp tiền sử dụng đất trong các trường hợp:

a) Dự án đầu tư thuộc ngành, nghề, lĩnh vực quy định tại Danh mục A và được thực hiện tại địa bàn quy tại Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP;

b) Dự án đầu tư được thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP;

Các mức ưu đãi về miễn, giảm tiền sử dụng đất nêu trên được xác định một lần tại thời điểm cơ sở sản xuất, kinh doanh được giao đất để thực hiện dự án đầu tư và phải tính số tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định. Trường hợp

cơ sở sản xuất, kinh doanh tại thời điểm giao đất không đủ điều kiện được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất, nhưng được Nhà nước cho chậm nộp và trong thời gian chậm nộp, cơ sở sản xuất, kinh doanh đáp ứng được các điều kiện để được hưởng ưu đãi đầu tư thì trường hợp này cơ sở sản xuất, kinh doanh vẫn phải thực hiện nộp đủ số tiền sử dụng đất phải nộp đã được xác định theo đúng thời hạn quy định và không được hưởng miễn, giảm tiền sử dụng đất theo hướng dẫn tại mục III, phần B Thông tư này.

IV. Miễn, giảm tiền thuê đất

Ưu đãi về miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP được thực hiện như sau:

1. Đối tượng áp dụng là: cơ sở sản xuất, kinh doanh đáp ứng các điều kiện về lao động, ngành, nghề thuộc các lĩnh vực được hưởng ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điều 15, Điều 16 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP được nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các cơ sở sản xuất, kinh doanh thực hiện dự án đầu tư mà không thuê đất của Nhà nước hoặc thực hiện dự án đầu tư trên phần diện tích đất mà cơ sở sản xuất, kinh doanh đã thuê của Nhà nước trước đây, kể cả trường hợp phần diện tích đất thực hiện dự án đầu tư, cơ sở chưa ký hợp đồng thuê đất của nhà nước, nhưng cơ sở đã thực tế sử dụng trước thời điểm thực hiện dự án và cơ quan thuế đã quản lý thu tiền thuê đất thì không đủ điều kiện được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

Đối với doanh nghiệp nhà nước sau khi chuyển thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 64/2002/NĐ-CP và doanh nghiệp nhà nước giao cho tập thể người lao động, bán cho tập thể, cá nhân hoặc pháp nhân theo quy định tại Nghị định số 103/1999/NĐ-CP, mà doanh nghiệp mới thành lập vẫn thực hiện sản xuất, kinh doanh trên diện tích đất mà doanh nghiệp nhà nước đã thuê của nhà nước trước đây thì không được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này. Trường hợp khi thực hiện chuyển đổi hình thức sở hữu, doanh nghiệp mới thành lập có thuê thêm đất của Nhà nước để mở rộng sản xuất, kinh doanh thì doanh nghiệp chỉ được miễn tiền thuê đất theo hướng dẫn tại Thông tư này cho phần diện tích mới thuê thêm để mở rộng sản xuất, kinh doanh.

2. Thời gian và mức ưu đãi về tiền thuê đất:

2.1. Cơ sở sản xuất, kinh doanh được nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư hoạt động sản xuất kinh doanh, nếu dự án đầu tư đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 15 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP được miễn tiền thuê đất, kể từ khi ký hợp đồng thuê đất để thực hiện dự án đầu tư như sau:

a) Được miễn ba năm đối với dự án đầu tư đáp ứng một điều kiện quy định tại Điều 15 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP;

b) Được miễn sáu năm đối với dự án đầu tư đáp ứng đủ hai điều kiện quy định tại Điều 15 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP;

2.2. Cơ sở sản xuất, kinh doanh được nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư hoạt động sản xuất, kinh doanh, nếu dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP được miễn nộp tiền thuê đất, kể từ khi ký hợp đồng thuê đất để thực hiện dự án đầu tư như sau:

a) Được miễn bảy năm đối với dự án tại địa bàn quy định tại Mục II, Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

b) Được miễn mười năm đối với dự án tại địa bàn quy định tại Mục I, Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

2.3. Cơ sở sản xuất, kinh doanh được nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư hoạt động sản xuất kinh doanh, nếu dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục B Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP, đồng thời đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 15 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP được miễn tiền thuê đất, kể từ khi ký hợp đồng thuê đất để thực hiện dự án đầu tư như sau:

a) Được miễn mười một năm đối với dự án đầu tư thuộc ngành nghề quy định tại Danh mục A Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP;

b) Được miễn mười ba năm đối với dự án đầu tư đáp ứng đồng thời cả hai điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 15 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP.

2.4. Cơ sở sản xuất, kinh doanh được nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư hoạt động sản xuất kinh doanh, nếu dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP được miễn nộp tiền thuê đất, kể từ khi ký hợp đồng thuê đất để thực hiện dự án đầu tư như sau:

a) Được miễn mười một năm đối với dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn quy định tại Mục II, Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

b) Được miễn mười lăm năm đối với dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn quy định tại Mục I, Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

c) Được miễn tiền thuê đất trong suốt thời gian thực hiện dự án đối với dự án đầu tư thuộc ngành nghề quy định tại Danh mục A và thực hiện tại địa bàn quy định tại Danh mục C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP.

Hàng năm, trong thời hạn được ưu đãi về tiền thuê đất, cơ sở sản xuất, kinh doanh phải tự xác định và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh số tiền thuê đất phải nộp Ngân sách nhà nước, sau khi trừ đi số tiền thuê đất được hưởng ưu đãi miễn, giảm theo các mức hướng dẫn tại điểm 2, Mục IV, Phần B Thông tư này.

C . TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. Đối với các cơ sở sản xuất kinh doanh

1. Sau khi được cấp giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, các cơ sở sản xuất kinh doanh thực hiện dự án đầu tư thuộc diện được hưởng ưu đãi về thuế theo hướng dẫn tại Thông tư này phải gửi bản sao hợp lệ giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư cho cơ quan

thuế trực tiếp quản lý thu thuế trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư để làm căn cứ thực hiện các ưu đãi về thuế cho cơ sở theo đúng quy định tại Điều 37 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP.

Hàng năm, căn cứ theo giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư đã được cấp, cơ sở sản xuất, kinh doanh tự xác định các khoản được ưu đãi về thuế, các khoản còn phải nộp vào Ngân sách nhà nước và thực hiện kê khai, nộp Ngân sách nhà nước theo từng kỳ cũng như quyết toán cả năm với cơ quan thuế theo chế độ quy định. Năm xác định các khoản được ưu đãi về thuế theo hướng dẫn tại Thông tư này được tính theo năm quyết toán thuế.

2. Riêng các trường hợp dưới đây thì trình tự, thủ tục ưu đãi về thuế thực hiện như sau:

2.1. Doanh nghiệp nhà nước chuyển thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 64/2002/NĐ-CP và doanh nghiệp nhà nước giao cho tập thể người lao động, bán cho tập thể, cá nhân hoặc pháp nhân theo quy định tại Nghị định số 103/1999/NĐ-CP, nếu đáp ứng các điều kiện về ngành nghề, lao động và địa bàn ưu đãi đầu tư thì được hưởng ưu đãi về thuế theo hướng dẫn tại Thông tư này mà không phải làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư.

Để được hưởng ưu đãi về thuế theo quy định tại Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 8/7/1999 của Chính phủ, Doanh nghiệp nhà nước chuyển thành công ty cổ phần và doanh nghiệp nhà nước giao cho tập thể người lao động, bán cho tập thể, cá nhân hoặc pháp nhân phải gửi cho cơ quan thu thuế trực tiếp quản lý doanh nghiệp (bao gồm cơ quan thuế, cơ quan Hải quan) bản sao Quyết định chuyển đổi hình thức sở hữu của cơ quan có thẩm quyền (có đóng dấu của doanh nghiệp xác định sao y bản chính) và bản tự xác định của doanh nghiệp về điều kiện được hưởng ưu đãi, mức ưu đãi về thuế mà doanh nghiệp được hưởng.

Hàng năm, căn cứ vào điều kiện thực tế được hưởng ưu đãi đầu tư, doanh nghiệp tự xác định và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của việc xác định các khoản thuế, thu Ngân sách Nhà nước phải nộp và được miễn, giảm theo hướng dẫn tại Thông tư này. Doanh nghiệp phải thực hiện kê khai, nộp thuế và các khoản phải thu ngân sách nhà nước cũng như quyết toán cả năm với cơ quan thuế theo chế độ quy định.

2.2. Đối với cơ sở sản xuất, kinh doanh được hưởng ưu đãi về thuế theo hướng dẫn tại điểm 3, Mục II, phần B Thông tư này phải có đơn đề nghị và gửi bản sao giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư (hoặc bản sao Quyết định chuyển hình thức sở hữu của cơ quan có thẩm quyền) có đóng dấu sao y bản chính của cơ sở, kèm theo bản giải trình kinh tế kỹ thuật về danh mục máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải chuyên dùng (nằm trong dây chuyền công nghệ), phương tiện vận tải chuyên dùng đưa đón công nhân cho cơ quan Hải quan cửa khẩu nơi cơ sở thực tế nhập khẩu. Cơ quan Hải quan cửa khẩu nơi cơ sở nhập khẩu các loại máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, thực hiện việc miễn thuế nhập khẩu từng lần cho cơ sở theo thực tế nhập khẩu (trường hợp

nhập khẩu uỷ thác thì cơ sở nhập khẩu uỷ thác xuất trình hồ sơ trên kèm theo cả hợp đồng nhập khẩu uỷ thác cho cơ quan Hải quan).

2.3. Đối với cơ sở sản xuất, kinh doanh được hưởng ưu đãi về thuế theo hướng dẫn tại Mục III, phần B Thông tư này thì hồ sơ và thẩm quyền xét miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11/12/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

3. Trong quá trình thực hiện dự án, các cơ sở sản xuất, kinh doanh không đáp ứng đủ những điều kiện để được hưởng ưu đãi về thuế theo mức đã đăng ký vì lý do khách quan hoặc chủ quan thì cơ sở phải thông báo bằng văn bản với cơ quan đã quyết định cấp ưu đãi đầu tư trong thời hạn 30 ngày, kể từ khi dự án không còn đủ điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định. Trong thời hạn 7 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của cơ sở sản xuất, kinh doanh cơ quan quyết định cấp ưu đãi đầu tư xem xét và quyết định điều chỉnh một phần hoặc rút bỏ toàn bộ ưu đãi đầu tư đã chấp nhận.

4. Cơ sở sản xuất, kinh doanh có hành vi gian dối để được hưởng ưu đãi về thuế theo Luật khuyến khích đầu tư trong nước hoặc khi thay đổi điều kiện đầu tư dẫn đến việc giảm mức ưu đãi về thuế theo các mức đã đăng ký mà không khai báo kịp thời theo quy định với cơ quan thuế để điều chỉnh lại mức ưu đãi về thuế thì phải bồi thường thiệt hại và hoàn trả các khoản ưu đãi về thuế đã được hưởng trong thời gian mà dự án không còn đủ điều kiện ưu đãi đầu tư. Ngoài ra, tuỳ theo mức độ vi phạm mà cơ sở sản xuất, kinh doanh còn bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

5. Trong cùng một thời gian, cơ sở sản xuất, kinh doanh vừa được hưởng ưu đãi về thuế theo Luật khuyến khích đầu tư trong nước, vừa được hưởng ưu đãi về thuế theo các quy định khác của pháp luật thì cơ sở chỉ được hưởng ưu đãi về thuế theo một trong các quy định trên do cơ sở tự lựa chọn và phải đăng ký việc áp dụng chế độ ưu đãi thuế với cơ quan thuế trực tiếp quản lý.

Trong cùng một thời gian, cơ sở sản xuất, kinh doanh thực hiện nhiều dự án đầu tư được hưởng ưu đãi thuế thì cơ sở phải thực hiện theo dõi hạch toán riêng phần thu nhập chịu thuế của từng dự án đầu tư để áp dụng các mức ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp quy định cho từng dự án. Trường hợp cơ sở không hạch toán riêng được thu nhập chịu thuế của từng dự án thì cơ sở chỉ được áp dụng mức ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp thấp nhất mà cơ sở đang được hưởng đối với phần thu nhập chịu thuế không hạch toán riêng được.

Ví dụ: Trong năm 2001, Công ty X đang thực hiện 3 dự án đầu tư được hưởng ưu đãi thuế. Trong ba dự án đầu tư trên, có hai dự án đầu tư đang trong thời gian được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp và dự án đầu tư còn lại đang trong thời gian được giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp.

Quyết toán cuối năm 2001, Công ty X chỉ hạch toán riêng được thu nhập chịu thuế của một dự án đầu tư được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp. Theo hướng dẫn trên thì phần thu nhập chịu thuế hạch toán riêng được nêu trên sẽ được miễn thuế

thu nhập doanh nghiệp và phần thu nhập chịu thuế không hạch toán riêng được của hai dự án đầu tư còn lại thì công ty X chỉ được áp dụng giảm 50% số thuế thu nhập phải nộp.

II. Đối với cơ quan thu thuế

1. Cơ quan thu thuế (bao gồm cơ quan thuế, cơ quan Hải quan dưới đây gọi chung là cơ quan thuế) căn cứ vào các khoản ưu đãi về thuế đã được ghi rõ trong Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư (đối với doanh nghiệp Nhà nước chuyển thành công ty cổ phần và doanh nghiệp nhà nước giao cho tập thể người lao động, bán cho tập thể, cá nhân hoặc pháp nhân là bản tự xác định của doanh nghiệp) để xác định số thuế được miễn, giảm khi các cơ sở sản xuất, kinh doanh đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ và đã gửi cho cơ quan thuế giấy tờ cần thiết theo hướng dẫn tại Thông tư này.

2. Trường hợp phát hiện mức ưu đãi đầu tư ghi trong Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư đã cấp cho cơ sở sản xuất, kinh doanh (đối với doanh nghiệp Nhà nước chuyển thành công ty cổ phần và doanh nghiệp nhà nước giao cho tập thể người lao động, bán cho tập thể, cá nhân hoặc pháp nhân là bản tự xác định của doanh nghiệp) không phù hợp với điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư theo thực tế, thì cơ quan thuế tạm thời áp dụng các mức ưu đãi về thuế theo đúng điều kiện thực tế, đồng thời thông báo lại cho cơ sở biết và đề nghị cơ quan cấp giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư điều chỉnh một phần hoặc rút bỏ toàn bộ ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điều 34 Nghị định số 51/1999/NĐ-CP.

Hàng năm, khi thực hiện quyết toán thuế, cơ quan thuế phải xác định chính thức các khoản ưu đãi về thuế mà cơ sở sản xuất, kinh doanh được hưởng ưu đãi đầu tư, số còn phải nộp Ngân sách nhà nước của cơ sở sản xuất, kinh doanh và thông báo cho cơ sở biết để nộp đủ số còn thiếu trong thời hạn quy định, hoặc số nộp thừa so với số phải nộp đã ghi trong thông báo của cơ quan thuế để giảm trừ vào số phải nộp của kỳ tiếp theo.

3. Cơ quan thuế trong quá trình kiểm tra quyết toán thuế, nếu phát hiện cơ sở sản xuất, kinh doanh đang trong thời gian được hưởng ưu đãi đầu tư có hành vi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp không đúng với thực tế sản xuất, kinh doanh hoặc có hành vi khai man thì cơ quan thuế xem xét xử lý như sau:

- Nếu các dự án đầu tư đang trong thời gian được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp thì cơ sở sản xuất kinh doanh vẫn được giải quyết miễn thuế thu nhập doanh nghiệp theo chế độ quy định. Tuỳ theo lỗi của cơ sở sản xuất, kinh doanh, cơ quan thuế áp dụng các mức xử phạt hành chính đối với hành vi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp không đúng thực tế hoặc khai man của cơ sở sản xuất, kinh doanh.

- Nếu các dự án đầu tư đang trong thời gian được giảm thuế thu nhập doanh nghiệp thì phần thu nhập chịu thuế cơ sở sản xuất, kinh doanh khai không đúng thực tế hoặc khai man không được xét giảm thuế. Tuỳ theo lỗi của cơ sở sản xuất, kinh doanh, cơ quan thuế áp dụng các mức xử phạt hành chính hoặc chuyển cơ quan có thẩm quyền truy cứu trách nhiệm hình sự đối với hành vi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp không đúng thực tế hoặc khai man của cơ sở sản xuất, kinh doanh.

Trong mọi trường hợp, cơ quan thuế phải thực hiện truy thu đủ số thuế đối với cơ sở sản xuất, kinh doanh có hành vi khai man, trốn thuế và áp dụng các biện pháp xử phạt theo luật định.

4. Cơ quan thuế các cấp phải mở hồ sơ, sổ theo dõi, lưu giữ đầy đủ các tài liệu liên quan đến các dự án được hưởng ưu đãi về thuế theo hướng dẫn tại Thông tư này. Hàng năm, Cục thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc TW thực hiện báo cáo về Bộ Tài chính (Tổng cục thuế - Phòng kế hoạch) số đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo Luật khuyến khích đầu tư trong nước, số thuế và thu ngân sách nhà nước khác thực tế đã miễn, giảm cùng với báo cáo kết quả thực hiện thu ngân sách nhà nước trên địa bàn quản lý của mình.

5. Cán bộ thuế, hải quan, cá nhân khác lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái quy định tại Nghị định số 51/1999/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này, gây thiệt hại cho Ngân sách Nhà nước, thì tuỳ theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

III. Hiệu lực thi hành

1. Đối với các dự án đầu tư đã được cấp giấy chứng nhận ưu đãi theo quy định của Luật khuyến khích đầu tư trong nước mà nay không thuộc các Danh mục A,B và C Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 35/2002/NĐ-CP thì vẫn tiếp tục hưởng các ưu đãi về thuế theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư đã cấp.

2. Đối với các dự án đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, nếu đáp ứng thêm điều kiện theo quy định tại Nghị định số 35/2002/NĐ-CP và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư điều chỉnh, bổ sung Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư thì chỉ được hưởng ưu đãi về thuế cho thời gian ưu đãi còn lại (nếu còn), kể từ ngày Nghị định số 35/2002/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

3. Đối với các dự án đầu tư đã triển khai thực hiện trước đây chưa đăng ký hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của Nghị định số 51/1999/NĐ-CP, nếu đáp ứng điều kiện theo quy định tại Nghị định số 35/2002/NĐ-CP, mà chủ dự án có hồ sơ đăng ký ưu đãi đầu tư và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư thì chỉ được hưởng ưu đãi về thuế cho thời gian ưu đãi còn lại (nếu còn), tính từ ngày Nghị định số 35/2002/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

4. Trường hợp có sự thay đổi về chủ đầu tư đối với các dự án đầu tư đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về thuế theo hướng dẫn tại Thông tư này, chủ đầu tư mới nếu đáp ứng điều kiện về ưu đãi đầu tư theo quy định thì tiếp tục được hưởng ưu đãi về thuế cho khoảng thời gian ưu đãi còn lại của từng khoản ưu đãi về thuế cụ thể ghi trong Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư đã cấp cho chủ đầu tư cũ của dự án đầu tư. Chủ đầu tư mới có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ mà chủ đầu tư cũ đã cam kết thực hiện với Nhà nước.

5. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký và thay thế Thông tư số 22/2001/TT-BTC ngày 03/04/2001 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện miễn thuế, giảm thuế cho các đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo Nghị định số

51/1999/NĐ-CP ngày 8/7/1999 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật khuyến khích đầu tư trong nước (sửa đổi).

Đối với các dự án đầu tư và các trường hợp đã được miễn thuế, giảm thuế với các mức ưu đãi theo các văn bản hướng dẫn thực hiện miễn thuế, giảm thuế cho các đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư của Bộ Tài chính trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, mà chủ đầu tư đã thực hiện quyết toán thuế theo đúng chế độ quy định thì không xử lý truy thu hoặc hoàn trả các khoản thuế chủ đầu tư đã nộp thừa hoặc thiếu so với các mức ưu đãi về thuế theo hướng dẫn tại Thông tư này.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG

Trương Chí Trung

Phần XIII

MUA, BÁN KINH DOANH NHÀ Ở

NGHỊ ĐỊNH SỐ 61-CP
NGÀY 05 THÁNG 7 NĂM 1994 CỦA CHÍNH PHỦ
Về mua bán và kinh doanh nhà ở

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993;

Căn cứ Pháp lệnh nhà ở ngày 26 tháng 3 năm 1991;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Tài chính, Trưởng ban Ban Vật giá Chính phủ,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Nhà ở quy định trong Nghị định này là nhà ở thuộc mọi hình thức sở hữu.

Điều 2. Mua bán và kinh doanh nhà ở qui định trong Nghị định này bao gồm các hình thức sau:

1. Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê;

2. Kinh doanh nhà ở;

3. Mua bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.

Điều 3. Mua bán nhà ở là việc chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở từ bên bán sang bên mua thông qua hợp đồng được ký kết bằng văn bản giữa bên mua và bên bán theo đúng quy định của pháp luật. Bên bán phải là chủ hữu hợp pháp nhà ở và chủ sử dụng hợp pháp đất ở. Trong mọi trường hợp khác, bên bán phải có giấy uỷ quyền của chủ sở hữu hợp pháp nhà ở và chủ sử dụng hợp pháp đất ở đó được cơ quan Công chứng Nhà nước chứng thực.

Điều 4. Nhà nước quy định giá chuẩn tối thiểu nhà ở xây dựng mới, khung giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng, giá chuẩn tối thiểu cho thuê nhà ở để làm căn cứ quản lý các hoạt động mua bán và kinh doanh nhà ở.

Chương II
BÁN NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC CHO NGƯỜI ĐANG THUÊ

Điều 5. Nhà nước thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê phần diện tích đang được thuê để người mua nhà ở có điều kiện cải thiện chỗ ở, trừ các loại nhà ở sau đây:

1. Nhà ở thuộc khu vực quy hoạch xây dựng các công trình khác hoặc cải tạo thành nhà ở mới.

2. Nhà chuyên dùng đang bố trí tạm làm nhà ở (khách sạn, nhà nghỉ, trường học, bệnh viện, trụ sở làm việc, kho tàng và các loại nhà chuyên dùng khác);

3. Biệt thự các loại có kế hoạch dùng làm công thự hoặc dùng vào các mục đích khác.

Điều 6. Việc mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước là tự nguyện. Trong trường hợp bên thuê nhà không mua thì được tiếp tục thuê. Nếu các hộ đang ở trong các nhà ở quy định tại các Khoản 1, 2 và 3, Điều 5 của Nghị định này có nhu cầu mua thì được xét cho mua nhà ở khác thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của Nghị định này, nhưng phải trả lại cho Nhà nước diện tích đang thuê ở.

Điều 7. Giá bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê gồm giá nhà ở và giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng.

1. Giá nhà ở được xác định căn cứ vào giá trị còn lại của nhà ở và hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng:

a) Giá trị còn lại của nhà ở được xác định căn cứ vào tỷ lệ còn lại của nhà so với giá nhà ở xây dựng mới do Uỷ ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh) quy định trên cơ sở giá chuẩn tối thiểu nhà ở xây dựng mới do Nhà nước quy định. Tỷ lệ này được xác định cho từng diện tích nhà bán cụ thể căn cứ vào thời hạn đã sử dụng và thực trạng của nhà đó.

Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính và Ban vật giá Chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở.

b) Hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng qui định như sau:

- Tầng 1 và nhà 1 tầng áp dụng hệ số 1,2.
- Tầng 2 áp dụng hệ số 1,1.
- Tầng 3 áp dụng hệ số 1,0.
- Tầng 4 áp dụng hệ số 0,9.
- Tầng 5 áp dụng hệ số 0,8.
- Từ tầng 6 trở lên áp dụng hệ số 0,7.

2. Giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng do Uỷ ban Nhân dân cấp tỉnh qui định căn cứ vào khung giá đất do Nhà nước qui định và căn cứ vào vị trí của đất ở và tầng nhà;

a) Đối với nhà ở một tầng và nhà ở nhiều tầng 1 hộ ở được tính bằng 40% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng.

b) Đối với nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở được tính bằng 10% giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng và phân bổ cho các tầng theo hệ số qui định trong bảng sau đây:

Nhà	Hệ số các tầng					
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6 trở lên
2 tầng	0,7	0,3				
3 tầng	0,7	0,2	0,1			
4 tầng	0,7	0,15	0,1	0,05		
5 tầng trở lên	0,7	0,15	0,08	0,05	0,02	0,0

Điều 8.

1. Bên bán là Giám đốc Công ty kinh doanh nhà thuộc ngành nhà đất cấp tỉnh, Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Uỷ ban Nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, huyện (nơi chưa có Công ty kinh doanh nhà) hiện đang quản lý nhà ở đó.

2. Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do các cơ quan hành chính sự nghiệp, lực lượng vũ trang, đoàn thể nhân dân, tổ chức chính trị, xã hội, các doanh nghiệp Nhà nước hiện đang quản lý mà thuộc diện được bán thì phải lập phương án chuyển giao cho bên bán theo đúng thủ tục do pháp luật qui định.

3. Uỷ ban Nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng Nhân dân cùng cấp thông qua đề án bán nhà trước khi thực hiện. Riêng đối với thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, sau khi được Hội đồng Nhân dân thông qua, đề án phải được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Để giúp Uỷ ban Nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc bán nhà ở, Chủ tịch Uỷ ban Nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng bán nhà ở do 1 đồng chí lãnh đạo Uỷ ban Nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và các Uỷ viên là đại diện Sở Nhà đất, Sở Xây dựng, Kiến trúc sư trưởng (nếu có), Sở Tài chính - Vật giá, Sở Địa chính, Liên đoàn Lao động cấp tỉnh, Mặt trận Tổ quốc cấp tỉnh và bên bán nhà qui định tại Khoản 1 Điều này.

Hội đồng bán nhà ở có trách nhiệm lập đề án bán nhà ở trong đó xác định khu vực nhà ở được bán, loại nhà ở được bán, kế hoạch bán; Xây dựng các bảng giá, xây dựng qui chế bán, tổ chức triển khai thực hiện việc bán nhà ở theo đề án được duyệt và định kỳ báo cáo kết quả thực hiện lên Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh.

Căn cứ vào tình hình cụ thể của địa phương, Chủ tịch Uỷ ban Nhân dân cấp tỉnh có thể quyết định thành lập các Hội đồng bán nhà ở tại các huyện, thành phố thuộc tỉnh, thị xã không phải là tỉnh lỵ do Chủ tịch Uỷ ban Nhân dân cấp đó làm Chủ tịch Hội đồng.

Điều 9. Phương thức thanh toán tiền mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được qui định như sau:

1. Thanh toán bằng tiền Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

2. Thời hạn thanh toán không quá 10 năm. Mức trả lần đầu khi ký kết hợp đồng không dưới 20% tổng số tiền phải trả, số tiền còn lại qui ra vàng 98% để làm căn cứ thanh toán các lần sau và mỗi năm tiếp theo phải trả không dưới 8% tổng số tiền phải trả.

Nếu trả hết một lần ngay khi ký kết hợp đồng thì được giảm 10%, nếu trả trong thời hạn 1 năm thì được giảm 2% giá bán;

3. Trong trường hợp người mua nhà chưa trả hết tiền mà thời hạn ghi trong hợp đồng đã kết thúc hoặc không thanh toán theo qui định tại Khoản 2 Điều này, nếu không có lý do chính đáng thì bên bán có quyền đơn phương huỷ bỏ hợp đồng và hoàn trả cho người mua số tiền đã nhận sau khi khấu trừ một khoản tiền phạt bằng 5% giá trị hợp đồng. Người mua phải truy nộp toàn bộ số tiền thuê nhà chưa trả để được tiếp tục thuê nhà ở theo qui định của pháp luật;

4. Trong trường hợp người mua nhà chưa trả hết tiền mà chuyển đi nơi khác thì người đó được tiếp tục trả tiền mua nhà để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Nếu người mua nhà chết thì những người trong diện thừa kế được tiếp tục trả tiền mua nhà để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Trong mọi trường hợp khác sẽ thực hiện theo qui định tại Khoản 3 Điều này.

5. Đối với nhà ở khi xây dựng có một phần tiền góp của cá nhân, tập thể mà không có nguồn gốc từ vốn Ngân sách Nhà nước thì Hội đồng bán nhà ở căn cứ vào tỷ lệ số tiền đã góp so với giá trị quyết toán khi xây dựng công trình để tính số tiền bên mua phải tiếp tục trả theo giá bán qui định tại Điều 7 của Nghị định này.

Điều 10. Người mua nhà sau khi trả hết tiền và hoàn tất thủ tục nộp lệ phí trước bạ thì được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Nếu bán lại thì Nhà nước sẽ điều tiết phần thu nhập do bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Điều 11. Tiền thu được từ việc bán nhà ở phải nộp vào Ngân sách Nhà nước để duy trì và phát triển quĩ nhà ở theo các dự án và kế hoạch do Chủ tịch Uỷ ban Nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng Nhân dân cùng cấp thông qua, trong đó ưu tiên cho các mục tiêu sau đây:

1. Xây dựng nhà ở để cho thuê hoặc bán theo qui định của Nghị định này cho các đối tượng chưa có nhà ở hoặc nhà ở quá chật;

2. Xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê đối với các hộ đang ở trong các nhà qui định tại các Khoản 1, 2 và 3, Điều 5 của Nghị định này;

3. Xây dựng cơ sở hạ tầng các khu vực đã qui hoạch để xây dựng nhà ở;

4. Cải tạo các khu nhà ở cấp IV thành nhà ở cao tầng để bán hoặc cho thuê;

5. Cải thiện các khu nhà mà điều kiện ở quá thấp;

6. Thực hiện chính sách xã hội về nhà ở.

Dự toán chi phí cho việc thực hiện bán nhà ở do bên bán lập, thông qua Hội đồng bán nhà ở trình Chủ tịch Uỷ ban Nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và được trích từ nguồn kinh phí do bán nhà ở.

Bộ Tài chính hướng dẫn việc thu, nộp và sử dụng tiền bán nhà ở theo đúng các qui định nói tại Điều này.

Chương III
KINH DOANH NHÀ Ở

Điều 12. Kinh doanh nhà ở nói tại Nghị định này là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi sau đây:

1. Cho thuê nhà ở;

2. Mua bán nhà ở;

3. Nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo qui hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất;

4. Dịch vụ mua bán, cho thuê nhà ở.

Điều 13. Các tổ chức trong nước, cá nhân là công dân Việt Nam định cư ở Việt Nam được phép kinh doanh nhà ở và phải thực hiện đầy đủ các qui định về thành lập, đăng ký kinh doanh và các qui định khác của pháp luật.

Điều 14. Các tổ chức cá nhân kinh doanh nhà ở phải trả tiền sử dụng đất ở hoặc trả tiền thuê đất ở theo qui định của Luật Đất đai và sử dụng đất ở đúng mục đích, đúng qui hoạch và thực hiện đầy đủ các thủ tục về xây dựng cơ bản theo qui định của pháp luật.

Điều 15. Giá kinh doanh nhà ở gồm: Giá bán; giá cho thuê; giá dịch vụ trong hoạt động mua bán, cho thuê, là giá thoả thuận giữa các bên ghi trong hợp đồng.

Giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và giá cho thuê nhà ở đối với người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài lưu trú tại Việt Nam được thực hiện theo qui định của pháp luật.

Điều 16. Các tổ chức, cá nhân kinh doanh nhà ở phải tuân thủ các qui định về mua bán, cho thuê nhà ở qui định tại chương IV và chương V của Pháp lệnh Nhà ở, đồng thời phải thực hiện đúng chế độ kế toán thống kê, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ khác với Nhà nước theo qui định của pháp luật.

Chương IV
MUA BÁN NHÀ Ở KHÔNG NHẰM MỤC ĐÍCH KINH DOANH

Điều 17. Mua bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh là việc chuyển quyền sở hữu nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở từ bên bán sang bên mua thông qua hợp đồng được ký kết bằng văn bản, nếu bên bán nhà không còn nhu cầu sử dụng, bán nhà thừa kế, bán nhà được biếu tặng, còn bên mua có nhu cầu mua nhà để sử dụng.

Điều 18. Các tổ chức trong nước, cá nhân là công dân Việt Nam, định cư ở Việt Nam được mua bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.

Điều 19. Cá nhân là người nước ngoài định cư ở Việt Nam được mua 1 nhà ở của các doanh nghiệp Nhà nước chuyên kinh doanh nhà ở của Việt Nam để ở cho bản thân và các thành viên gia đình họ tại địa phương được phép định cư.

Điều 20. Các bên mua bán nhà ở có trách nhiệm nộp thuế và lệ phí theo qui định của pháp luật.

Giá để tính thuế là giá ghi trong hợp đồng, nhưng trong mọi trường hợp giá để tính thuế không được thấp hơn bảng giá do Chủ tịch Uỷ ban Nhân dân cấp tỉnh qui định.

Chương V
QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC CÁC HOẠT ĐỘNG MUA BÁN VÀ KINH DOANH NHÀ Ở

Điều 21. Bộ trưởng Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm thống nhất quản lý Nhà nước về hoạt động mua bán và kinh doanh nhà ở trong phạm vi cả nước.

Chủ tịch Uỷ ban Nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm thực hiện việc quản lý Nhà nước các hoạt động này tại địa phương mình.

Điều 22. Chủ tịch Uỷ ban Nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào khung giá các loại đất do Chính phủ ban hành và bảng giá chuẩn tối thiểu nhà ở xây dựng mới (phụ lục số 1 kèm theo Nghị định này), bảng giá chuẩn tối thiểu cho thuê nhà ở (phụ lục số 2 kèm theo Nghị định này) để ban hành các bảng giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng, bảng giá nhà ở xây dựng mới và bảng giá cho thuê nhà ở tại địa phương mình. Giá do Chủ tịch Uỷ ban Nhân dân cấp tỉnh ban hành trong mọi trường hợp không được vượt khung giá hoặc thấp hơn bảng giá chuẩn tối thiểu do Nhà nước ban hành. Giá do Chủ tịch Uỷ ban Nhân dân cấp tỉnh ban hành là căn cứ để quản lý hoạt động mua bán và kinh doanh nhà ở tại địa phương.

Trong trường hợp giá thị trường biến động từ 20% trở lên so với khung giá hoặc giá chuẩn tối thiểu ban hành kèm theo Nghị định này thì Liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Vật giá Chính phủ có trách nhiệm trình Chính phủ điều chỉnh các bảng giá này cho phù hợp.

Điều 23. Nhà nước được quyền mua trước nhà ở nếu xét thấy cần thiết. Trong trường hợp này Nhà nước có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên mua theo qui định của hợp đồng đã được ký kết trước đó.

Điều 24. Bộ Tài chính chịu trách nhiệm hướng dẫn các khoản thu và thuế phải nộp vào Ngân sách Nhà nước đối với các loại hoạt động mua bán và kinh doanh nhà ở.

Điều 25. Các Bộ Xây dựng, Tài chính có trách nhiệm qui định về quản lý hoạt động dịch vụ mua bán, cho thuê nhà ở.

Chương VI
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 26. Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các qui định trước đây trái với Nghị định này đều bãi bỏ. Mọi trường hợp vi phạm tuỳ theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo qui định của pháp luật.

Điều 27. Liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Vật giá Chính phủ phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện Nghị định này.

Điều 28. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Uỷ ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Đã ký: **Võ Văn Kiệt**

Phụ lục số 1

BẢNG GIÁ CHUẨN TỐI THIỂU NHÀ Ở XÂY DỰNG MỚI

(Ban hành kèm theo Nghị định số 61-CP ngày 5-7-1994 của Chính phủ)

Đơn vị: 1000đ/m^2 sử dụng

STT	Các khu vực	Biệt thự (hạng)				Nhà (cấp)			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Thành phố Hà Nội	1.100	1.200	1.400	2.000	900	800	550	400
2	Thành phố HCM	1.200	1.500	1.600	2.000	1.000	900	550	400
3	Đô thị loại II	1.100	1.200	1.300	2.000	800	700	400	300
4	Đồng bằng Bắc Bộ	900	1.100	1.200	2.000	800	700	400	300
5	Đồng bằng Nam Bộ	1.100	1.200	1.300	2.000	1000	900	450	300
6	Trung du	1.100	1.200	1.300	2.000	900	700	450	300
7	Miền núi	1.100	1.300	1.500	2.000	1000	800	400	250

Phụ lục số 2

BẢNG GIÁ CHUẨN TỐI THIỂU CHO THUÊ NHÀ Ở (ĐỐI VỚI NGƯỜI TRONG NƯỚC TRONG KINH DOANH NHÀ Ở)

(Ban hành kèm theo Nghị định số 61-CP ngày 5-7-1994 của Chính phủ)

1. Giá chuẩn:

ĐV: đ/m^2 sử dụng - tháng

Biệt thự (hạng)				Nhà ở (cấp)			
I	II	III	IV	I	II	III	IV
4.900	5.500	6.800	7.800	3.600	3.300	2.800	2.100

2. Hệ số điều chỉnh giá chuẩn: $(1 + \sum_{i=1}^{4} ki)$

a) Hệ số cấp đô thị (K1)

Hệ số \ Cấp đô thị	I	II	III	IV	V
Trị số K1	+ 0,20	+ 0,10	0,00	- 0,10	- 0,15

b) Hệ số vị trí xét theo các khu vực (K2)

Hệ số \ Khu vực	Trung tâm	Cận trung tâm	Ven nội
Trị số K2	0,00	- 0,10	- 0,20

c) Hệ số tầng cao (K3)

Hệ số \ Tầng nhà	I	II	III	IV	V	VI trở lên
Trị số K3	+ 0,25	+ 0,05	0,00	- 0,10	- 0,20	- 0,3

d) Hệ số điều kiện giao thông (K4)

Hệ số \ Điều kiện giao thông	Có đường xe thô sơ đến tận ngôi nhà	Có đường ô-tô đến tận ngôi nhà
Trị số K4	0,00	+ 0,20

HỆ THỐNG VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI VỀ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ THUẾ NHÀ, ĐẤT

Chịu trách nhiệm xuất bản:

LÊ PHÚ HOÀNH

Biên Tập:	BAN BIÊN TẬP
Bìa:	ĐINH NGỌC BÌNH
Sửa bản in:	PHẠM HUY MINH

In 3.000 cuốn, khổ 19 cm x 27 cm, tại Công ty in Khoa học Kỹ thuật.
Số xuất bản 128/223/XB-QLXB ngày 3 tháng 3 năm 2004. In xong và nộp lưu chiểu quý I năm 2005.

Công ty Thương mại Đông Nam
độc quyền phát hành trên phạm vi toàn quốc
Địa chỉ: 53D Hàng Bài * ĐT: 04.9437061 * Fax: 04.9437062
E-mail: dongnam@dongnamtrading.com • dongnamcoltd@hn.vnn.vn

Website:
www.dongnamtrading.com • www.dongnamtrading.com.vn • www.booksvn.net

SÁCH ĐƯỢC PHÂN PHỐI TẠI:

Cửa hàng cung cấp mẫu biểu và sổ sách kế toán
3A Phan Huy Chú - Hà Nội
ĐT: 04.9331458 * Fax: 04.9341728

Nhà sách Kinh Đô
29 Bà Triệu - Hà Nội
ĐT: 04.9360822 * Fax: 04.9360823