

NHỮNG THAY ĐỔI CHỦ YẾU CỦA DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) gồm 09 chương, 206 Điều, tăng 02 chương và 60 Điều so với Luật Đất đai năm 2003. Có 47 điều giữ nguyên nội dung hoặc chỉ chỉnh sửa từ ngữ, 79 Điều mới, bỏ 05 Điều, còn lại đã sửa đổi, bổ sung nội dung hoặc gộp, sắp xếp và chuyển đổi thứ tự từ các Điều của Luật Đất đai năm 2003 thành những Điều mới.

Dưới đây là những thay đổi chủ yếu của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

Chương I. Những quy định chung (gồm 11 điều, từ Điều 1 đến Điều 11)

Nội dung Chương này tập trung quy định về những nội dung chủ yếu như: phạm vi điều chỉnh; đối tượng áp dụng; giải thích từ ngữ; nguyên tắc sử dụng đất; người sử dụng đất; người chịu trách nhiệm trước nhà nước đối với việc sử dụng đất; người chịu trách nhiệm trước nhà nước đối với đất được giao để quản lý; khuyến khích đầu tư vào đất đai; phân loại đất; căn cứ để xác định các loại đất; những hành vi bị nghiêm cấm.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
Chương này có một số nội dung mới như sau: 1- Bổ sung thêm 01 đối tượng sử dụng đất là tổ chức kinh tế liên doanh giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài (Luật Đất đai năm 2003 có 07 đối tượng gồm: các tổ chức trong nước, hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam); 2- Bổ sung quy định về người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất và người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để			

<p>quản lý (<i>Luật Đất đai năm 2003 chưa quy định</i>);</p> <p>3- Về phân loại đất: tách đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp thành các loại đất riêng; tách đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh thành đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại, dịch vụ;</p> <p>4- Sửa đổi quy định cụ thể về căn cứ xác định loại đất, cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bổ sung căn cứ vào giấy chứng nhận; - Làm rõ việc xác định loại đất trong trường hợp không có các loại giấy tờ. <p>5- Bổ sung quy định về những hành vi bị nghiêm cấm: “sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền”.</p>			
---	--	--	--

**Chương II. Quyền của Nhà nước và trách nhiệm quản lý của Nhà nước đối với đất đai
(gồm 02 mục với 16 điều từ Điều 12 đến Điều 27)**

Đây là Chương mới quy định rõ quyền của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân đối với đất đai và trách nhiệm thống nhất quản lý nhà nước đối với đất đai.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
<p>Chương này có một số nội dung mới như sau:</p> <p>1- Nhà nước có các quyền sau đối với đất đai:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quy định cụ thể về sở hữu đất đai; - Quyết định mục đích sử dụng đất; - Quy định hạn mức, thời hạn sử dụng đất; - Quyết định thu hồi đất; - Trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất; 			

<ul style="list-style-type: none"> - Định giá đất, quyết định chính sách tài chính về đất đai; - Quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; 2- Trách nhiệm quản lý của Nhà nước đối với đất đai: <ul style="list-style-type: none"> - Quy định cụ thể về Nhà nước thống nhất quản lý về đất đai; - Trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan quản lý đất đai và tổ chức dịch vụ công về đất đai; - Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn; - Những bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất; - Trách nhiệm của Nhà nước về đất ở, đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số; - Trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin về đất đai. 			
--	--	--	--

Chương III. Địa giới hành chính và điều tra cơ bản về đất đai
(gồm 02 mục với 06 điều từ Điều 28 đến Điều 33)

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
<p>Mục 1. Địa giới hành chính Nội dung của mục này quy định về trách nhiệm của Chính phủ, Bộ Nội vụ, Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính các cấp; quy định hồ sơ thành phần của hồ sơ địa giới hành chính và giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới giữa các đơn vị hành chính; quy định về bản đồ hành chính, trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc lập bản đồ hành chính (<i>sắp xếp và bổ sung thêm các nội dung của Luật Đất đai năm 2003</i>).</p> <p>Mục 2. Điều tra cơ bản về đất đai Mục này quy định về đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính; hoạt động điều tra,</p>			

<p>đánh giá đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất. Mục này có một số nội dung mới như sau: 1- Quy định về các hoạt động, nội dung và việc tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai (<i>Luật Đất đai năm 2003 chưa quy định</i>). 2- Quy định bổ sung thực hiện kiểm kê đất đai theo chuyên đề nhằm phục vụ cho các yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và phát triển kinh tế - xã hội (<i>Luật Đất đai năm 2003 chưa quy định</i>).</p>			
---	--	--	--

Chương IV. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (gồm 16 điều từ Điều 34 đến Điều 49)

Chương này quy định về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; căn cứ, nội dung lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện và quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh; trách nhiệm lập, điều chỉnh, thẩm định, phê duyệt, công bố, công khai, tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy định hoạt động tư vấn quy hoạch sử dụng đất và giải quyết một số nội dung phát sinh sau khi Luật đất đai (sửa đổi) có hiệu lực thi hành.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
<p>Chương này có một số điểm mới sau đây: 1- Quy định về hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh (<i>bỏ quy hoạch sử dụng đất cấp xã</i>); 2- Quy định kỳ quy hoạch sử dụng đất vẫn như Luật Đất đai năm 2003 là mười (10) năm nhưng có bổ sung tầm nhìn hai mươi (20) năm; kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh và kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh</p>			

<p>là năm (05) năm; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm;</p> <p>3- Quy định căn cứ, nội dung lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất của từng cấp; lồng ghép nội dung quy hoạch sử dụng đất chi tiết ở cấp xã vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; quy định cụ thể nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp huyện để làm cơ sở thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (<i>Luật Đất đai năm 2003 căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp xã</i>);</p> <p>4- Quy định về căn cứ và nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;</p> <p>5- Hoàn thiện quy định về trách nhiệm của các cấp trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp phải tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân; quy định trách nhiệm của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trong việc thông qua kế hoạch thu hồi đất hàng năm để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội.</p> <p>6- Quy định về trách nhiệm, nội dung thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;</p> <p>7- Bổ sung quy định về tổ chức hoạt động tư vấn quy hoạch sử dụng đất;</p> <p>8- Quy định trách nhiệm của Thủ tướng Chính phủ trong việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia do Quốc hội thông qua cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an; bổ sung quy định việc xử lý đối với các dự án, công trình đã ghi trong kế hoạch sử dụng đất và đã công bố phải thu hồi đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và không bị hạn chế về quyền sử dụng đất.</p>			
---	--	--	--

**Chương V. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất
(gồm 9 điều từ Điều 50 đến Điều 58)**

Chương này quy định về căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; điều kiện giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế, xã hội; giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác; các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất; chuyển mục đích sử dụng đất; thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; giải quyết một số nội dung liên quan đến các trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật đất đai (sửa đổi) có hiệu lực thi hành.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
<p>Chương này có những điểm mới sau đây:</p> <p>1- Quy định việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất căn cứ vào:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (<i>Luật Đất đai năm 2003 có quy định</i>); - Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (<i>Luật Đất đai năm 2003 có quy định</i>); - Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để sử dụng vào mục đích khác thì ngoài các căn cứ nêu trên còn phải có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ (<i>Luật Đất đai năm 2003 chưa quy định</i>); <p>2- Quy định điều kiện giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội như:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chủ đầu tư phải có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư (<i>Luật Đất đai năm 2003 chưa quy định</i>); - Phải ký quỹ (<i>Luật Đất đai năm 2003 chưa quy định</i>); 			

<p>- Không vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó (<i>trước đây chưa quy định trong Luật Đất đai năm 2003 nhưng có quy định trong Nghị định 181/2004</i>);</p> <p>3- Thu hẹp đối tượng được giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, chuyển sang áp dụng hình thức Nhà nước cho thuê đất, cụ thể:</p> <p>- <u>Bỏ một số trường hợp giao đất không thu tiền gồm:</u></p> <p>+ Tổ chức sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.</p> <p>+ Đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.</p> <p>+ 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 thủy sản, làm muối.</p> <p>- <u>Bỏ trường hợp giao đất có thu tiền</u> đối với tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê".</p> <p>- <u>Bổ sung trường hợp giao đất có thu tiền</u> đối với tổ chức kinh tế được giao đất làm nghĩa trang, nghĩa địa có mục đích kinh doanh.</p> <p>- <u>Bổ sung các trường hợp cho thuê đất gồm:</u></p> <p>+ Tổ chức sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp.</p> <p>+ Đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.</p> <p>4- Sửa đổi thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ thẩm quyền chung của Ủy ban nhân dân sang thẩm quyền riêng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân;</p> <p>5- Chuyển thẩm quyền cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích đối với hộ gia</p>			
---	--	--	--

đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ từ cấp huyện sang cấp tỉnh.			
---	--	--	--

**Chương VI. Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất
(gồm 3 mục với 32 điều từ Điều 59 đến Điều 90)**

Mục 1. Thu hồi đất

Mục này quy định về các trường hợp, căn cứ, thẩm quyền, thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định, trình tự thủ tục, cưỡng chế thực hiện thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội; thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai; thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện; quy định về 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 để thực hiện dự án mà Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất; quản lý, sử dụng quỹ đất đã thu hồi.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
1- Quy định cụ thể các trường hợp thu hồi đất và căn cứ thu hồi đất: - Các trường hợp thu hồi đất để sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh (10 trường hợp); - Các trường hợp thu hồi đất để sử dụng đất vào mục đích lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng (09 trường hợp); - Các trường hợp thu hồi đất để sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế, xã hội (04 trường hợp), <i>đặc biệt không giao cho Chính phủ quy định như Luật Đất đai năm 2003.</i> 2- Quy định cụ thể việc xử lý đối với trường hợp đất đã được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được đưa vào sử dụng trong mười hai (12) tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn (24) tháng			

<p>so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư theo hướng: cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được phép chấp thuận cho phép chậm tiến độ một lần và chậm không quá mười hai (12) tháng. Trường hợp không được chấp thuận cho chậm tiến độ hoặc quá thời hạn cho phép được chậm tiến độ nêu trên thì Nhà nước thực hiện thu hồi đất và người có đất bị thu hồi do vi phạm sẽ không được trả lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp và thanh toán giá trị đã đầu tư vào đất còn lại, tài sản gắn liền với đất;</p> <p>3- Quy định Nhà nước chủ động thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt; tổ chức việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để tạo quỹ đất “sạch”, sau đó Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng hoặc đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư phát triển kinh tế, xã hội; quy định khi xây dựng, mở rộng các công trình kết cấu hạ tầng, chỉnh trang đô thị cần phải quy hoạch và tổ chức thu hồi cả phần diện tích đất bên cạnh công trình kết cấu hạ tầng, vùng phụ cận để tạo nguồn lực từ đất đai đầu tư cho các công trình này và hỗ trợ người có đất bị thu hồi;</p> <p>4- Bổ sung quy định về trường hợp tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã thoả thuận được với người có đất bị thu hồi về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất được ra quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất (<i>Luật hóa từ nội dung của Nghị định 69/2009</i>);</p> <p>5- Các dự án đầu tư sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì nhà đầu tư trong nước được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để có đất thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật (<i>Luật Đất đai năm 2003 đã quy định</i>);</p> <p>6- Đổi mới quy định về quản lý quỹ đất đã thu hồi theo hướng giao trách nhiệm này cho Tổ chức phát triển quỹ đất (<i>Luật Đất đai năm 2003 quy định trong khu</i></p>			
--	--	--	--

<p>vực đô thị thì giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất, khu vực nông thôn thì giao cho UBND cấp xã);</p> <p>7- Sửa đổi thẩm quyền thu hồi đất theo hướng Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với trường hợp khu đất thu hồi có cả tổ chức và hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất; bổ sung quy định Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn để chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp;</p> <p>8- Quy định cụ thể về trình tự, thủ tục thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất theo 02 hình thức: (1) Thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất, (2) Thu hồi đất để giao, cho thuê đất theo hình thức chỉ định chủ đầu tư; trong đó có bổ sung quy định tổ chức họp để lấy ý kiến người dân về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;</p> <p>9- Bổ sung quy định cưỡng chế quyết định về kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và quyết định thu hồi đất; quy định thẩm quyền cưỡng chế thu hồi đất theo hướng Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất là người có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế; người có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế thì không được ủy quyền.</p>			
---	--	--	--

Mục 2. Bồi thường về đất, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Mục này quy định về: Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất; Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội; Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại; Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; của tổ chức kinh tế, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo; Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở; Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân; tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài; Những trường hợp Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất; Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất; Lập và thực hiện dự án tái định cư; bố trí tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở; Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án đặc biệt.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
<p>Mục này có một số điểm mới như sau:</p> <p>1- Tách riêng nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất thành một điều riêng (<i>Luật Đất đai năm 2003 gộp chung nội dung này</i>);</p> <p>2- Bổ sung thêm trường hợp “sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê” thì được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất (<i>Luật Đất đai năm 2003 chưa quy định</i>);</p> <p>3- Quy định cụ thể về bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại; chi phí đầu tư vào đất còn lại bao gồm tiền thuê đất trả trước còn lại, chi phí san lấp mặt bằng và các chi phí khác (<i>trước đây chỉ quy định tại các Nghị định, nay được Luật hóa</i>);</p> <p>4- Quy định việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đối với từng loại đất, từng đối tượng cụ thể, bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại, cụ thể:</p> <p>a- Đối với đất nông nghiệp:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diện tích đất nông nghiệp bồi thường là diện tích trong hạn mức và do thừa kế; diện tích ngoài hạn mức thì chỉ bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại. - Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại. - Đối với đất nông nghiệp của nông trường, lâm trường quốc doanh, khi Nhà nước thu hồi đất thì 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. - Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về 			

<p>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.</p> <p>- Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.</p> <p>b- Đối với đất ở:</p> <p>- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà đủ điều kiện được bồi thường, khi Nhà nước thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở thì 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;</p> <p>- Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp được bồi thường quy định, khi Nhà nước thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở thì được bồi thường chi phí di chuyển;</p> <p>- Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất, nếu không có chỗ ở nào khác thì được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét cho mua, thuê nhà ở hoặc giao đất ở và phải trả tiền mua nhà, thuê nhà, nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>c- Đối với đất phi nông nghiệp (không bao gồm đất ở):</p> <p>- Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường về đất; đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn thì mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại.</p> <p>- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này, khi Nhà nước thu hồi</p>			
---	--	--	--

<p>đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.</p> <p>5- Bổ sung quy định về nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, các khoản hỗ trợ bao gồm: hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tạo việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở; hỗ trợ khác; việc quy định cụ thể các khoản hỗ trợ do Chính phủ quy định <i>khác (trước đây chỉ quy định tại các Nghị định, nay được Luật hóa)</i>;</p> <p>6- Bổ sung quy định cụ thể về lập và thực hiện dự án tái định cư theo hướng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện các dự án tái định cư trước khi thu hồi đất; khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ đảm bảo bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ, phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng;</p> <p>7- Sửa đổi và bổ sung quy định về bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở khác <i>(trước đây chỉ quy định tại các Nghị định, nay được Luật hóa)</i>;</p> <p>8- Bổ sung quy định về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các dự án đặc biệt theo hướng: đối với dự án đầu tư do Quốc hội, Chính phủ quyết định đầu tư 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 hóa 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 bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đối với các dự án sử dụng vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Chính phủ có cam kết riêng về khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo khung chính sách đó.</p>			
--	--	--	--

Mục 3. Bồi thường thiệt hại về tài sản, về sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
<p>Đây là mục mới quy định về các nội dung sau:</p> <p>1- Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản và về sản xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất khác (trước đây chỉ quy định tại các Nghị định, nay được Luật hóa);</p> <p>2- Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất; bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi; chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất khác (trước đây chỉ quy định tại các Nghị định, nay được Luật hóa);</p> <p>3- Bồi thường thiệt hại do bị hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất; Những trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường thiệt hại về tài sản gắn liền với đất khác (trước đây chỉ quy định tại các Nghị định, nay được Luật hóa).</p>			

Chương VII. Đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gồm 02 mục với 11 điều từ Điều 91 đến Điều 101)

Chương này quy định về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
<p>Chương này có một số điểm mới sau:</p> <p>1- Quy định đăng ký đất đai đối với người sử dụng đất và người được giao đất</p>			

<p>để quản lý là bắt buộc; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu khác (<i>trước đây chỉ quy định tại các Nghị định, nay được Luật hóa</i>);</p> <p>2- Bổ sung quy định về các trường hợp đăng ký lần đầu, đăng ký biến động; quy định đăng ký đất đai được thực hiện bằng hình thức trên giấy hoặc điện tử và đều có giá trị pháp lý như nhau; quy định các trường hợp kê khai đăng ký đều được ghi vào sổ địa chính, nếu không được cấp Giấy chứng nhận thì được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý (<i>Luật Đất đai năm 2003 chưa quy định</i>);</p> <p>3- Bổ sung quy định trường hợp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của nhiều người thì cấp mỗi người một Giấy chứng nhận hoặc cấp chung một Giấy chứng nhận (<i>trước đây chỉ có hình thức cấp cho từng người</i>); trường hợp là tài sản chung của vợ và chồng thì Giấy chứng nhận ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng, nếu Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận mới để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có nhu cầu;</p> <p>4- Bổ sung quy định những trường hợp sử dụng đất mà không cấp Giấy chứng nhận khác (<i>trước đây chỉ quy định tại các Nghị định, nay được Luật hóa</i>), cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Người đang sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn; - Người sử dụng đất thuê, thuê lại của người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trừ trường hợp thuê, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; - Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường, doanh nghiệp nông, lâm nghiệp, ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng; - Cơ quan nhà nước, tổ chức đang quản lý, sử dụng đất xây dựng các công trình công cộng bao gồm đường giao thông, cầu, cống, via hè; đường ống dẫn nước, 		
--	--	--

<p>dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin; đê, đập, hồ thủy lợi; đất làm quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý đất xây dựng các công trình công cộng bao gồm chợ, sân thể thao, khu vui chơi giải trí ngoài trời, nghĩa trang, nghĩa địa không có mục đích kinh doanh; đất chưa sử dụng thuộc địa bàn quản lý hành chính của xã; - Người sử dụng đất do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng trái phép hoặc được giao, cho thuê không đúng thẩm quyền sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành; - Người sử dụng đất thuộc khu chung cư, khu tập thể mà được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng làm sân, vườn, nơi vui chơi công cộng và các công trình công cộng khác phục vụ chung cho cộng đồng; - Người đang sử dụng đất mà không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này. <p>5- Quy định cụ thể về việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất (<i>Luật Đất đai năm 2003 đã có quy định, nay quy định cụ thể hơn</i>);</p> <p>6- Sửa đổi thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận từ thẩm quyền chung của Ủy ban nhân dân các cấp tỉnh, huyện sang thẩm quyền riêng của chủ tịch Ủy ban nhân dân; bổ sung quy định chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký cấp Giấy chứng nhận cho cả hộ gia đình, cá nhân ở những nơi đã hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.</p>			
--	--	--	--

Chương VIII. Tài chính về đất đai và giá đất
(gồm 03 mục với 13 điều từ Điều 102 đến Điều 114)

Mục 1. Tài chính đất đai

Mục này quy định về các nội dung: các khoản thu tài chính từ đất đai; căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất; miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Quỹ phát triển đất.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
<p>Mục này có một số điểm mới sau:</p> <p>1- Bổ sung quy định về căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mục đích sử dụng đất; - Diện tích đất được giao, được công nhận quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng; - Giá đất theo bảng giá Nhà nước hoặc do UBND tỉnh quyết định tùy vào phương án chọn tại Điều 109. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá. <p>2- Bổ sung quy định về nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất; - Nộp tiền thuê đất hàng năm theo loại đất sau khi được chuyển mục đích và được khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng; 			

<p>- Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất ở, đất làm nghĩa trang, nghĩa địa có mục đích kinh doanh;</p> <p>- Nộp tiền thuê đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất.</p> <p>2- Bổ sung thêm các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, gồm:</p> <p>- Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng biên giới, hải đảo;</p> <p>- Sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với đồng bào dân tộc thiểu số;</p> <p>3- Quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập Quỹ phát triển đất để ứng vốn nhằm chủ động tạo quỹ đất “sạch” theo kế hoạch sử dụng đất; ứng vốn để thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng khu tái định cư, thực hiện đề án đào tạo nghề, chuyển đổi nghề nghiệp cho người có đất bị thu hồi; Quỹ phát triển đất được trích từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và huy động từ các nguồn vốn khác.</p>			
--	--	--	--

Mục 2. Giá đất

Mục này quy định về các nội dung: nguyên tắc định giá đất; khung giá các loại đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh; bảng giá đất; tư vấn giá đất; quyền và trách nhiệm của tổ chức tư vấn giá đất.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
<p>Mục này có một số điểm đổi mới sau:</p> <p>1- Sửa đổi quy định về nguyên tắc định giá đất theo hướng:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Định giá đất theo mục đích sử dụng đất tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước và tính các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Luật đất đai khác (<i>trước đây chỉ quy định tại các Nghị định, nay được Luật hóa</i>); - Theo thời hạn sử dụng đất (<i>Luật Đất đai năm 2003 chưa quy định</i>); - Phù hợp với giá đất phổ biến có cùng mục đích sử dụng đã thực hiện thành công khi người sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phù hợp với giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc phù hợp với thu nhập từ việc sử dụng đất (<i>Luật Đất đai năm 2003 quy định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường</i>); - 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, cùng một thời điểm định giá thì có mức giá như nhau (<i>Luật Đất đai năm 2003 đã quy định</i>); - Giao cho Chính phủ quy định cụ thể phương pháp xác định giá đất cho phù hợp với từng loại đất (<i>Luật Đất đai năm 2003 đã quy định</i>). <p>2- Bổ sung quy định về ban hành, điều chỉnh khung giá đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh theo hướng: Chính phủ quy định khung giá các loại đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh; khung giá đất được xây dựng định kỳ năm (05) năm một lần và được công bố vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ; khi giá đất thị trường tăng hoặc giảm trên 20% so với khung giá đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh và thời gian tăng hoặc giảm liên tục từ một trăm tám mươi (180) ngày trở lên thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh cho phù hợp.</p>			

<p>3- Quy định việc xây dựng bảng giá đất và áp dụng bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo 2 phương án (<i>Luật Đất đai năm 2003 quy định bảng giá đất được xây dựng hàng năm và được sử dụng cho tất cả quan hệ đất đai giữa Nhà nước với người dân</i>):</p> <p>Phương án 1 (đề xuất mới):</p> <p>+ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, khung giá đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh xây dựng bảng giá đất tại địa phương trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi ban hành. Đối với những nơi chưa có giá đất thuộc khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì việc quy định cụ thể giá các loại đất tại khu vực giáp ranh thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan có chức năng xây dựng khung giá đất. Khi giá đất thị trường tăng hoặc giảm trên 20% so với bảng giá đất và thời gian tăng hoặc giảm liên tục từ sáu mươi (60) ngày trở lên thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp và báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp tại kỳ họp gần nhất. Trường hợp chưa kịp điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp với giá đất thị trường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nguyên tắc và phương pháp định giá đất quyết định giá đất cụ thể.</p> <p>+ Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp: tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất; tính tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước; tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tính các khoản thuế liên quan đến đất đai; tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.</p> <p>Phương án 2 (đề xuất mới):</p> <p>+ Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, khung giá đất và giá đất thuộc</p>		
--	--	--

<p>khu vực giáp ranh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất tại địa phương trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ năm (05) năm một lần và được công bố vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.</p> <p>+ Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau: tính tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; tính các khoản thuế liên quan đến đất đai; tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.</p> <p>+ Căn cứ vào nguyên tắc, phương pháp định giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể mà không được thấp hơn bảng giá đất để áp dụng trong các trường hợp sau: tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Luật này; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tính tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước; tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.</p> <p>4- Bổ sung quy định về tư vấn giá đất (<i>Luật Đất đai năm 2003 chưa quy định</i>).</p>			
---	--	--	--

Mục 3. Đấu giá quyền sử dụng đất

Mục này quy định về nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất, các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
<p>Mục này có một số nội dung mới sau đây:</p> <p>1- Quy định rõ các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất (<i>Luật Đất đai năm 2003 có quy định, nay quy định cụ thể hơn</i>), cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; - Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; - Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; - Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; - Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; - Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu Nhà nước; - Các trường hợp khác do Chính phủ quy định. - Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án, xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ. <p>2- Bổ sung quy định cụ thể về điều kiện để các tổ chức, cá nhân được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (<i>trước đây chưa có quy định trong Luật, chỉ có trong các văn bản quy phạm dưới Luật</i>), cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Luật này; - Phải đảm bảo các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư. 			

**Chương IX. Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai
(gồm 5 điều từ Điều 115 đến Điều 119)**

Đây là Chương mới quy định về hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
<p>1- Quy định hệ thống thông tin đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành một hệ thống thống nhất trên phạm vi cả nước, phục vụ đa mục tiêu và theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia, quốc tế được công nhận. Hệ thống thông tin đất đai bao gồm các thành phần cơ bản như hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đất đai; hệ thống phần mềm; cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia và tổ chức bộ máy vận hành hệ thống.</p> <p>2- Quy định cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia được xây dựng thống nhất trong phạm vi cả nước, bao gồm cơ sở dữ liệu địa chính, cơ sở dữ liệu điều tra cơ bản về đất đai, cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cơ sở dữ liệu giá đất; cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai và các cơ sở dữ liệu thành phần khác.</p> <p>3- Quy định về việc quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai; các dịch vụ công điện tử trong lĩnh vực đất đai; trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin đất đai.</p>			

**Chương X. Chế độ sử dụng các loại đất
(gồm 04 mục với 40 điều từ Điều 120 đến Điều 159)**

Mục 1. Thời hạn sử dụng đất

Mục này quy định về các trường hợp đất sử dụng ổn định lâu dài, sử dụng có thời hạn; thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
<p>Mục này có một số nội dung mới sau đây:</p> <p>1- Điều chỉnh thời hạn giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản trong hạn mức sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân từ 20 năm lên 50 năm.</p> <p>2- Thống nhất thời hạn giao đất là 50 năm cho các loại đất nông nghiệp.</p>			

Mục 2. Đất nông nghiệp

Mục này quy định cụ thể về hạn mức giao đất nông nghiệp; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; chế độ quản lý, sử dụng đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích; đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng; đất trồng lúa; đất rừng sản xuất; đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất làm muối; đất có mặt nước nội địa; đất có mặt nước ven biển; đất bãi bồi ven sông, ven biển; đất sử dụng cho kinh tế trang trại.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
<p>Mục này có một số điểm mới sau đây:</p> <p>1- Quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân là không vượt quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp (<i>Luật Đất đai năm 2003 giao cho UBND tỉnh quy định, Theo NQ 1126/2007 thì hạn mức nhận chuyển nhượng đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 06 ha đối với khu vực DBSCL</i>).</p> <p>2- Quy định theo hướng làm rõ trách nhiệm của Nhà nước trong việc bảo vệ đất trồng lúa, hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp; hỗ trợ những vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao;</p>			

<p>trách nhiệm của người sử dụng đất trồng lúa trong việc sử dụng đất; trách nhiệm của chủ đầu tư dự án có sử dụng đất vào mục đích phi nông nghiệp mà phải chuyển mục đích đất chuyên trồng lúa nước như phải có phương án sử dụng lớp đất mặt và bù bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất do chuyển mục đích sử dụng (<i>Luật hóa từ Nghị định 42/2012</i>);</p> <p>3- Bổ sung quy định Nhà nước giao đất rừng sản xuất có rừng tự nhiên cho tổ chức quản lý rừng để quản lý, bảo vệ và phát triển rừng (<i>thay cho quy định Nhà nước cho thuê đất theo quy định hiện hành</i>).</p>			
--	--	--	--

Mục 3. Đất phi nông nghiệp

Mục này quy định cụ thể về đất ở tại nông thôn; đất ở tại đô thị; đất xây dựng khu chung cư; đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất sử dụng cho khu công nghệ cao; đất sử dụng cho khu kinh tế; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khác; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất cơ sở tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất xây dựng công trình ngầm; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
<p>Mục này có một số điểm mới sau đây:</p> <p>1- Quy định chế độ sử dụng đất đối với khu công nghệ cao và khu kinh tế; hạn chế phạm vi giao đất của Ban quản lý trong khu kinh tế theo hướng Ban quản lý khu kinh tế có quyền giao lại đất khu phi thuế quan, khu bảo thuế, khu chế xuất, khu công nghiệp và các khu chức năng khác phù hợp với đặc điểm của từng khu kinh tế, các loại đất còn lại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân</p>			

<p>dân cấp huyện giao (<i>Luật Đất đai năm 2003 chưa quy định</i>);</p> <p>2- Quy định việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm phải phù hợp với quy hoạch xây dựng công trình ngầm, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan; việc giao đất, cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm (<i>Luật Đất đai năm 2003 chưa quy định</i>).</p>			
--	--	--	--

Mục 4. Đất chưa sử dụng
(gồm 02 điều từ Điều 158 đến Điều 159)

Mục này có 02 điều quy định về quản lý đất chưa sử dụng và đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng. Nội dung các Điều này về cơ bản giữ nguyên như quy định của Luật đất đai năm 2003.

Chương XI. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất
(gồm 05 mục với 29 điều từ Điều 160 đến Điều 188)

Mục 1. Quy định chung

Quy định về quyền chung của người sử dụng đất; quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất; thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất; nghĩa vụ chung của người sử dụng đất; quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề; quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất.

Mục 2. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất

Quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức 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, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm; tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế được thuê đất để xây dựng công trình ngầm.

Mục 3. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất

Quy định về quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất; quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất; quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất.

Mục 4. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất

Quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam; tổ chức kinh tế liên doanh; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh thuê đất để xây dựng công trình ngầm.

Mục 5. Điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất

Quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất; điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm; kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện; điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
Chương này có những điểm đổi mới sau: 1- Quy định về việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được			

<p>thực hiện theo hai phương án:</p> <p>Phương án 1 (thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Nghị quyết số 52/NQ-CP năm 2012 của Chính phủ): Hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất: chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp được công chứng, chứng thực theo nhu cầu của các bên.</p> <p>Phương án 2 (đề xuất mới): Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo nhu cầu của các bên.</p> <p>2- Bổ sung quy định về quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề, cụ thể: quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý trên thửa đất liền kề (<i>Luật Đất đai năm 2003 chưa quy định</i>).</p> <p>3- Sửa đổi theo hướng không giới hạn mục đích thế chấp quyền sử dụng đất chỉ để vay vốn sản xuất, kinh doanh (<i>Luật Đất đai năm 2003 chỉ cho phép thế chấp để vay vốn sản xuất kinh doanh</i>);</p> <p>4- Bổ sung quy định về quyền của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; quyền tự đầu tư trên đất hoặc cho thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp đất mà họ đang sử dụng thuộc diện thu hồi để đầu tư dự án có mục đích sản xuất, kinh doanh hoặc xây dựng kinh doanh nhà ở;</p> <p>5- Bổ sung một mục mới quy định về điều kiện thực hiện các quyền của</p>			
---	--	--	--

<p>người sử dụng đất, cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau: <ul style="list-style-type: none"> + Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật; + Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được xét duyệt, chấp thuận. - Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải đảm bảo các điều kiện sau: <ul style="list-style-type: none"> + Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư; + Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư; + Không vi phạm các quy định của pháp luật đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó. - 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 và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính. - Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất: <ul style="list-style-type: none"> + 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, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh 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. + Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ 			
--	--	--	--

<p>trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.</p> <p>+ Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.</p> <p>+ 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.</p> <p>- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện:</p> <p>+ 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 thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.</p> <p>+ 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.</p> <p>+ Hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số được giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau 10 năm kể từ ngày được giao đất.</p> <p>- Điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:</p> <p>- 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 sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có đủ các điều kiện sau:</p> <p>+ Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ</p>			
--	--	--	--

<p>chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án.</p> <p>+ Mục đích sử dụng đối với 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;</p> <p>+ Đối với đất trồng lúa thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 129 của Luật này.</p> <p>- Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê:</p> <p>+ Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán tại đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở chỉ được thực hiện khi hoàn thành việc xây dựng nhà ở;</p> <p>+ Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với việc chuyển nhượng toàn bộ dự án cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh khi đã hoàn thành việc đầu tư kết cấu hạ tầng đồng bộ theo dự án đã được phê duyệt.</p> <p>+ Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng phải đáp ứng các điều kiện sau: Có đủ các điều kiện nêu tại các khoản 1 Điều 182 của Luật này; dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt.</p>			
--	--	--	--

Chương XII. Thủ tục hành chính về đất đai
(gồm 3 điều từ Điều 189 đến Điều 191)

Chương này quy định về các vấn đề chung của thủ tục hành chính về đất đai và giao Chính phủ quy định cụ thể trình tự, thủ tục để đáp ứng yêu cầu cải cách thủ tục hành chính và điều kiện ứng dụng công nghệ thông tin trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.

Các vấn đề chung của thủ tục hành chính về đất đai gồm: các loại thủ tục hành chính về đất đai; việc công khai thủ tục hành chính về đất đai và trách nhiệm, quyền hạn của các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các cấp, cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục, người sử dụng đất và những người có liên quan về việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
Chương này có một số nội dung mới như sau: 1- Bổ sung nội dung về công khai thủ tục hành chính về đất đai (<i>Luật Đất đai năm 2003 chưa quy định</i>); 2- Bổ sung quy định trách nhiệm của cơ quan giải quyết thủ tục hành chính, trách nhiệm của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; 3- Bổ sung việc giao cho Chính phủ quy định về hồ sơ, trình tự thủ tục, thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục hành chính về đất đai.			

Chương XIII. Giám sát, thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai
(gồm 02 mục với 12 điều từ Điều 192 đến Điều 203)

Mục 1. Giám sát việc quản lý, sử dụng đất đai

Mục này quy định về giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận về việc quản lý và sử dụng đất đai; giám sát của cơ quan hành chính về việc quản lý và sử dụng đất đai; giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai.

Mục 2. Thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

Mục này quy định về thanh tra chuyên ngành đất đai; hòa giải tranh chấp đất đai; quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai; giải quyết khiếu nại về đất đai; giải quyết tố cáo về đất đai; về xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai; xử lý đối với người quản lý vi phạm pháp luật về đất đai; về trách nhiệm của Chủ tịch Ủy 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; 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.

Những nội dung mới	Nội dung đóng góp		
	Đồng ý	Không đồng ý	Ý kiến khác
<p>Chương này có những điểm mới sau đây:</p> <p>1- Bổ sung một mục mới quy định về giám sát quản lý, sử dụng đất đai do Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận thực hiện;</p> <p>2- Quy định về thanh tra chuyên ngành đất đai để phù hợp với quy định của pháp luật về thanh tra;</p> <p>3- Làm rõ thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với trường hợp không có Giấy chứng nhận hoặc không có giấy tờ về quyền sử dụng đất như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết, nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc khởi kiện theo quy định của Luật Tố tụng hành chính; - Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết, nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc khởi kiện theo quy định của Luật Tố tụng hành chính. <p>4- Khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính được giải quyết theo</p>			

quy định của pháp luật về khiếu nại; các tố cáo về đất đai được thực hiện theo pháp luật về tố cáo.			
---	--	--	--

Chương XIV. Điều khoản thi hành (gồm 3 điều từ Điều 204 đến Điều 206)

Chương này quy định về điều khoản chuyển tiếp, hiệu lực thi hành, quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật đất đai.