

HỎI - ĐÁP

PHÁP LUẬT

VỀ ĐẤT ĐAI

NGUỒN HÌNH ẢNH MINH HỌA: INTERNET

Kon Tum
tháng 8 năm 2024



TRANG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ PHỔ BIẾN
GIÁO DỤC PHÁP LUẬT TỈNH KON TUM



<https://pbgdpl.kontum.gov.vn>

LỜI MỞ ĐẦU

Luật Đất đai được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ 5, thông qua ngày 18 tháng 01 năm 2024, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025, được điều chỉnh thời gian có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 (Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024).

Luật Đất đai năm 2024 gồm có 16 chương, 260 điều, quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Việc ban hành Luật Đất đai năm 2024 trong tình hình hiện nay là hết sức cần thiết nhằm giải quyết các vấn đề vướng mắc, tồn tại từ thực tiễn công tác quản lý, sử dụng đất; đảm bảo hài hòa quyền và lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; thiết lập hệ thống quản lý đất đai hiện đại, minh bạch, hiệu quả, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, chuyển đổi số, nâng cao chỉ số tiếp cận đất đai; phát huy dân chủ, hạn chế tình trạng khiếu kiện về đất đai.

Nhằm phổ biến những quy định của Luật Đất đai năm 2024, góp phần nâng cao nhận thức pháp luật, hạn chế vi phạm pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, Sở Tư pháp tỉnh Kon Tum biên soạn tài liệu “Hỏi - đáp pháp luật về đất đai” để tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đến cán bộ, công chức, viên chức và các tầng lớp Nhân dân trên địa bàn tỉnh.

Sở Tư pháp trân trọng giới thiệu!

Câu 1. Phạm vi điều chỉnh theo quy định của Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Điều 1 Luật Đất đai năm 2024 quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Câu 2. Đối tượng áp dụng của Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Điều 2 Luật Đất đai năm 2024 quy định về đối tượng áp dụng 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 đai.

Câu 3. Bản đồ địa chính là gì?

Trả lời: Khoản 1 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Bản đồ địa chính* là bản đồ thể hiện các thửa đất và các đối tượng địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính cấp xã hoặc theo đơn vị hành chính cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

Câu 4. Thế nào được gọi là bản đồ hiện trạng sử dụng đất?

Trả lời: Khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *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 từng đơn vị hành chính các cấp, theo từng vùng kinh tế - xã hội.

Câu 5. Định nghĩa về bản đồ quy hoạch sử dụng đất?

Trả lời: Khoản 3 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Bản đồ quy hoạch sử dụng đất* là bản đồ được lập tại thời điểm đầu kỳ quy hoạch, thể hiện nội dung phân bố các loại đất tại thời điểm cuối kỳ quy hoạch của quy hoạch đó.

Câu 6. Việc bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất được Luật Đất đai năm 2024 giải thích như thế nào?

Trả lời: Khoản 4 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất* là việc áp dụng các biện pháp quản lý, kỹ thuật, cơ giới, sinh học, hữu cơ tác động vào đất để xử lý đất bị ô nhiễm, phục hồi đất bị thoái hóa.

Câu 7. Khái niệm về việc bồi thường về đất?

Trả lời: Khoản 5 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Bồi thường về đất* là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất thu hồi cho người có đất thu hồi.

Câu 8. Hành vi chiếm đất là gì?

Trả lời: Khoản 9 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Chiếm đất* là việc sử dụng đất do Nhà nước đã quản lý mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp khác mà chưa được người đó cho phép.

Câu 9. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, việc chuyển mục đích sử dụng đất là gì?

Trả lời: Khoản 11 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Chuyển mục đích sử dụng đất* là việc người sử dụng đất được thay đổi từ mục đích sử dụng đất này sang mục đích sử dụng đất khác theo quy định của Luật Đất đai.

Câu 10. Chuyển quyền sử dụng đất là việc làm như thế nào?

Trả lời: Khoản 12 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Chuyển quyền sử dụng đất* là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Câu 11. Định nghĩa về cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai?

Trả lời: Khoản 14 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai* là tập hợp các cơ sở dữ liệu đất đai trong đó dữ liệu được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, chia sẻ, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử.

Câu 12. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất được Luật Đất đai năm 2024 giải thích như thế nào?

Trả lời: Khoản 15 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất* là việc người sử dụng đất, người sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao quản lý đất kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được ghi nhận theo quy định của Luật Đất đai.

Câu 13. Đất đang có tranh chấp được hiểu là gì?

Trả lời: Khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Đất đang có tranh chấp* là thửa đất có tranh chấp đất đai mà đang trong quá trình được cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Câu 14. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất là gì?

Trả lời: Khoản 17 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất.

Câu 15. Khái niệm về việc gia hạn sử dụng đất?

Trả lời: Khoản 18 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Gia hạn sử dụng đất* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục sử dụng đất khi hết thời hạn theo mục đích đang sử dụng theo quy định của Luật Đất đai.

Câu 16. Giá đất là gì?

Trả lời: Khoản 19 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Giá đất* là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất.

Câu 17. Giá trị quyền sử dụng đất được Luật Đất đai năm 2024 giải thích như thế nào?

Trả lời: Khoản 20 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Giá trị quyền sử dụng đất* là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất, loại đất tại thời điểm được xác định với thời hạn sử dụng đã được xác định.

Câu 18. Thế nào là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất?

Trả lời: Khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất* là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của các luật có liên quan được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai có giá trị pháp lý tương đương như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Luật Đất đai.

Câu 19. Khái niệm về góp vốn bằng quyền sử dụng đất?

Trả lời: Khoản 22 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Góp vốn bằng quyền sử dụng đất* là sự thỏa thuận giữa các bên về chuyển quyền sử dụng đất thông qua việc góp quyền sử dụng đất để tạo thành vốn điều lệ của tổ chức kinh tế, bao gồm góp vốn để thành lập tổ chức kinh tế hoặc góp thêm vốn điều lệ của tổ chức kinh tế đã được thành lập.

Câu 20. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai là gì?

Trả lời: Khoản 23 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai* là hệ thống tổng hợp các yếu tố hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, dữ liệu được xây dựng thành một hệ thống tập trung, thống nhất trên phạm vi cả nước để quản lý, vận hành, cập nhật, khai thác thông tin đất đai.

Câu 21. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là chính sách gì?

Trả lời: Khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất* là chính sách của Nhà nước nhằm trợ giúp cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển ngoài các khoản đã bồi thường theo quy định của Luật Đất đai.

Câu 22. Định nghĩa về hộ gia đình sử dụng đất?

Trả lời: Khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Hộ gia đình sử dụng đất* là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành.

Câu 23. Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất được hiểu là gì?

Trả lời: Khoản 26 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất* là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất dùng quyền sử dụng đất của mình để hợp tác sản xuất, kinh doanh mà không làm thay đổi quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.

Câu 24. Hủy hoại đất là hành vi như thế nào?

Trả lời: Khoản 27 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Hủy hoại đất* là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất mà làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.

Câu 25. Kế hoạch sử dụng đất là gì?

Trả lời: Khoản 28 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Kế hoạch sử dụng đất* là việc phân kỳ quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện.

Câu 26. Thế nào là kiểm kê đất đai?

Trả lời: Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Kiểm kê đất đai* là việc Nhà nước tổ chức điều tra, tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính và trên thực địa về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê và biến động đất đai giữa 02 lần kiểm kê.

Câu 27. Hành vi lấn đất là việc làm như thế nào?

Trả lời: Khoản 31 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Lấn đất* là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.

Câu 28. Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất được hiểu là như thế nào?

Trả lời: Khoản 32 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất)* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

Câu 29. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất được Luật Đất đai năm 2024 giải thích như thế nào?

Trả lời: Khoản 33 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho người đang sử dụng đất ổn định đối với thửa đất xác định theo quy định của Luật Đất đai.

Câu 30. Nhà nước giao quyền sử dụng đất được hiểu là gì?

Trả lời: Khoản 34 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất)* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

Câu 31. Luật Đất đai năm 2024 định nghĩa như thế nào về Nhà nước thu hồi đất?

Trả lời: Khoản 35 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Nhà nước thu hồi đất* là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hoặc thu lại đất của người đang sử dụng đất hoặc thu lại đất đang được Nhà nước giao quản lý.

Câu 32. Quy hoạch sử dụng đất là gì?

Trả lời: Khoản 36 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Quy hoạch sử dụng đất* là việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất và khoanh vùng đất đai cho các mục đích phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi

khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng đơn vị hành chính cho thời kỳ xác định.

Câu 33. Hiểu như thế nào về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất?

Trả lời: Khoản 37 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất* là quyền của người sử dụng đất được hình thành khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Câu 34. Như thế nào được gọi là sử dụng đất ổn định?

Trả lời: Khoản 38 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Sử dụng đất ổn định* là việc sử dụng đất vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét việc sử dụng đất ổn định.

Câu 35. Tái định cư được hiểu là như thế nào?

Trả lời: Khoản 39 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Tái định cư* là việc Nhà nước thực hiện bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tại khu tái định cư hoặc địa điểm khác phù hợp cho người có đất thu hồi hoặc hỗ trợ bằng giao đất ở, nhà ở tái định cư cho người không đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định của Luật Đất đai nhưng không còn chỗ ở nào khác.

Câu 36. Khái niệm về thoái hóa đất?

Trả lời: Khoản 40 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Thoái hóa đất* là tình trạng đất bị thay đổi đặc tính, tính chất vốn có ban đầu theo chiều hướng xấu do tác động của điều kiện tự nhiên, con người.

Câu 37. Thống kê đất đai là gì?

Trả lời: Khoản 41 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *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 biến động đất đai giữa 02 lần thống kê.

Câu 38. Như thế nào được gọi là thửa đất?

Trả lời: Khoản 42 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Thửa đất* là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới mô tả trên hồ sơ địa chính hoặc được xác định trên thực địa.

Câu 39. Khái niệm về thửa đất chuẩn?

Trả lời: Khoản 43 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Thửa đất chuẩn* là thửa đất có các đặc tính về diện tích, hình thể, kích thước mang tính đại diện cho các thửa đất trong vùng giá trị, được chọn làm thửa đất chuẩn để định giá cho các thửa đất khác trong vùng giá trị.

Câu 40. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, tiền sử dụng đất là gì?

Trả lời: Khoản 44 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Tiền sử dụng đất* là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền

sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các trường hợp sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Câu 41. Khái niệm tiền thuê đất?

Trả lời: Khoản 45 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Tiền thuê đất* là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để cho thuê đất hoặc các trường hợp sử dụng đất mà phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

Câu 42. Như thế nào được gọi là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài?

Trả lời: Khoản 46 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài* là tổ chức kinh tế phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất.

Câu 43. Tranh chấp đất đai là tranh chấp gì?

Trả lời: Khoản 47 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Tranh chấp đất đai* là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.

Câu 44. Vùng giá trị là gì?

Trả lời: Khoản 48 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Vùng giá trị* là khu vực các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và có các yếu tố tương đồng về vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng và yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.

Câu 45. Thế nào được gọi là vùng phụ cận?

Trả lời: Khoản 49 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: *Vùng phụ cận* là vùng đất tiếp giáp với các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển theo quy hoạch.

Câu 46. Người sử dụng đất được hiểu như thế nào theo quy định của Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024, người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận quyền sử dụng đất; thuê lại đất theo quy định của Luật Đất đai, bao gồm:

1. Tổ chức trong nước gồm:

- Cơ quan nhà nước, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, đơn vị vũ trang nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật;

- Tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đầu tư bao gồm: tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam, gồm doanh nghiệp, hợp tác xã, liên

hiệp hợp tác xã và tổ chức khác thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh, trừ tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (sau đây gọi là tổ chức kinh tế);

2. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc;

3. Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân);

4. Cộng đồng dân cư;

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

6. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

7. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Câu 47. Việc sử dụng đất phải tuân thủ theo những nguyên tắc nào của Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Điều 5 Luật Đất đai năm 2024 quy định về các nguyên tắc sử dụng đất như sau:

1. Đúng mục đích sử dụng đất.

2. Bền vững, tiết kiệm, có hiệu quả đối với đất đai và tài nguyên trên bề mặt, trong lòng đất.

3. Bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, không được lạm dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học làm ô nhiễm, thoái hóa đất.

4. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh.

Câu 48. Theo quy định của pháp luật, ai phải chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất?

Trả lời: Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất được quy định tại Điều 6 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể như sau:

1. Người đại diện theo pháp luật của tổ chức trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; người đứng đầu của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình.

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

3. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là trưởng thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự hoặc người được cộng đồng dân cư thỏa thuận cử ra.

4. Người đại diện tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đối với việc sử dụng đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

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

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

Câu 49. Ai là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý?

Trả lời: Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao quản lý được quy định tại Điều 7 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể như sau:

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

- Tổ chức trong nước được giao quản lý công trình công cộng và hành lang bảo vệ an toàn các công trình theo quy định của pháp luật;

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

- Tổ chức trong nước được giao quản lý quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Tổ chức kinh tế được giao quản lý diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa giao cho đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã quản lý.

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

Câu 50. Việc khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất đai được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 8 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất đai bao gồm:

1. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

2. Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; xử lý đất, đất có mặt nước bị ô nhiễm, phục hồi đất bị thoái hóa.

3. Lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất bãi bồi ven sông, ven biển, đất có mặt nước hoang hóa vào sử dụng theo quy định của Luật Đất đai.

4. Tập trung đất đai để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp quy mô lớn.

5. Phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất, phát triển công trình ngầm.

6. Phát triển văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường.

Câu 51. Việc phân loại đất được Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 9 Luật Đất đai năm 2024 quy định về phân loại đất cụ thể như sau:

1. Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại bao gồm nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng.

2. Nhóm đất nông nghiệp

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

- Đất trồng cây hằng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác.
- Đất trồng cây lâu năm.
- Đất lâm nghiệp, gồm đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất.
- Đất nuôi trồng thủy sản.
- Đất chăn nuôi tập trung.
- Đất làm muối.
- Đất nông nghiệp khác.

3. Nhóm đất phi nông nghiệp

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

- Đất ở, gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.
- Đất xây dựng trụ sở cơ quan.
- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh (sau đây gọi là đất quốc phòng, an ninh).
 - Đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, khí tượng thủy văn, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác hoặc đất xây dựng trụ sở của đơn vị sự nghiệp công lập khác.
 - Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản.
 - Đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng.
 - Đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo (sau đây gọi là đất tôn giáo); đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng (sau đây gọi là đất tín ngưỡng).
 - Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt.
 - Đất có mặt nước chuyên dùng.

- Đất phi nông nghiệp khác.

4. Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê.

Câu 52. Luật Đất đai năm 2024 quy định việc xác định loại đất dựa trên những căn cứ nào?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2024 thì việc xác định loại đất dựa trên một trong các căn cứ sau đây:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất, đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp các loại giấy chứng nhận sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Đối với trường hợp không có các loại giấy chứng nhận sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trường hợp loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định của Luật Đất đai hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất thì việc xác định loại đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Câu 53. Các hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai là gì?

Trả lời: Điều 11 Luật Đất đai năm 2024 quy định về hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai như sau:

1. Lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất.
2. Vi phạm quy định của pháp luật về quản lý nhà nước về đất đai.
3. Vi phạm chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.
4. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định của pháp luật về quản lý đất đai.

5. Không cung cấp thông tin hoặc cung cấp thông tin đất đai không chính xác, không đáp ứng yêu cầu về thời hạn theo quy định của pháp luật.

6. Không ngăn chặn, không xử lý hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

7. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.
8. Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan có thẩm quyền.
9. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.
10. Cản trở, gây khó khăn đối với việc sử dụng đất, việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
11. Phân biệt đối xử về giới trong quản lý, sử dụng đất đai.

Câu 54. Luật Đất đai năm 2024 quy định về sở hữu đất đai như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 12 Luật Đất đai năm 2024 thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Câu 55. Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai như thế nào?

Trả lời: Điều 13 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai bao gồm:

1. Quyết định quy hoạch sử dụng đất.
2. Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
3. Quy định hạn mức sử dụng đất gồm hạn mức giao đất nông nghiệp, hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp.
4. Quyết định thời hạn sử dụng đất.
5. Quyết định thu hồi đất.
6. Quyết định trưng dụng đất.
7. Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất.
8. Quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
9. Công nhận quyền sử dụng đất.
10. Quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất; ban hành bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể.
11. Quyết định chính sách tài chính về đất đai; điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại.
12. Quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất phù hợp với hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Câu 56. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai theo thẩm quyền quy định thông qua các cơ quan nào?

Trả lời: Điều 14 Luật Đất đai năm 2024 quy định Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai theo thẩm quyền quy định của Luật Đất đai và luật khác có liên quan thông qua các cơ quan sau đây:

1. Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành luật, pháp lệnh, nghị quyết về đất đai; quyết định quy hoạch sử dụng đất quốc gia; thực hiện quyền giám sát đối với việc quản lý, sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước;
2. Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền thông qua quy hoạch sử dụng đất của địa phương mình trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; thông qua việc thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của địa phương theo thẩm quyền; thông qua việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất theo thẩm quyền quy định của Luật Đất đai; quyết định bảng giá đất; giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương;
3. Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai theo thẩm quyền quy định của Luật Đất đai và luật khác có liên quan.

Câu 57. Luật Đất đai năm 2024 quy định về trách nhiệm của Nhà nước đối với người sử dụng đất?

Trả lời: Điều 15 Luật Đất đai năm 2024 quy định về trách nhiệm của Nhà nước đối với người sử dụng đất như sau:

1. Có chính sách tạo điều kiện cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp không có đất sản xuất do quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và chuyển đổi cơ cấu kinh tế được đào tạo nghề, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.
2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.
3. Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật cho người có đất thu hồi khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.
4. Tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn, trợ giúp pháp lý theo quy định của pháp luật cho người sử dụng đất trong việc thực hiện chính sách, pháp luật, thủ tục hành chính về đất đai, khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.
5. Giải quyết tranh chấp đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai.

Câu 58. Trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 16 Luật Đất đai năm 2024 quy định về trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số như sau:

1. Có chính sách bảo đảm đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, tín ngưỡng, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng.
2. Có chính sách hỗ trợ đất đai lần đầu cho cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, phù hợp với

phong tục, tập quán, tín ngưỡng, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng để bảo đảm ổn định cuộc sống như sau:

- Giao đất ở trong hạn mức và được miễn, giảm tiền sử dụng đất;
- Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với đất có nguồn gốc được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận hoặc được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- Giao đất nông nghiệp trong hạn mức không thu tiền sử dụng đất;
- Cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất;
- Diện tích giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được tính cho tổng diện tích đất được Nhà nước giao, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong quá trình thực hiện các chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

3. Có chính sách hỗ trợ đất đai để bảo đảm ổn định cuộc sống cho cá nhân là người dân tộc thiểu số đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại mục 2 nhưng nay không còn đất hoặc thiếu đất so với hạn mức mà thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi như sau:

- Trường hợp không còn đất ở thì được giao tiếp đất ở, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn, giảm tiền sử dụng đất. Trường hợp thiếu đất ở thì cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở và được miễn, giảm tiền sử dụng đất;
- Trường hợp không còn hoặc thiếu đất nông nghiệp thì được giao tiếp đất nông nghiệp trong hạn mức không thu tiền hoặc cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất.

4. Đất để thực hiện các chính sách quy định nêu trên được bố trí từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý hoặc từ quỹ đất thu hồi theo quy định.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế và quỹ đất của địa phương quyết định diện tích giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số theo quy định.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp ban hành chính sách của địa phương về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương và tổ chức thực hiện.

7. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện về các trường hợp không còn, thiếu hoặc không có đất để giao đất, cho thuê đất theo quy định tại mục 2 và mục 3 nêu trên; các trường hợp vi phạm chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại mục 3 nêu trên mà không còn nhu cầu sử dụng đất mà phải thu hồi đất để tiếp tục thực hiện chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số quy định tại Điều này.

8. Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp thu hồi đất thực hiện dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính

sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật Đất đai; kinh phí đo đạc, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các chi phí khác để thực hiện chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số được bố trí từ ngân sách nhà nước và nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Câu 59. Theo quy định thì người sử dụng đất sẽ được Nhà nước bảo đảm những gì?

Trả lời: Điều 17 Luật Đất đai năm 2024 quy định về bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất như sau:

1. Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của 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 hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Câu 60. Trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin đất đai được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 18 Luật Đất đai năm 2024 quy định về trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin đất đai như sau:

1. Bảo đảm quyền tiếp cận của người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân khác đối với Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật; ưu tiên lựa chọn hình thức phù hợp với phong tục, tập quán và văn hóa truyền thống của từng dân tộc, từng vùng.

2. Công bố kịp thời, công khai thông tin thuộc Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai cho người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân khác, trừ những thông tin thuộc bí mật Nhà nước theo quy định của pháp luật.

3. Thông báo quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai đến người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân khác bị ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp.

Câu 61. Vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trong việc quản lý và sử dụng đất đai?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 19 Luật Đất đai năm 2024 thì Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận có vai trò, trách nhiệm trong quản lý và sử dụng đất đai như sau:

1. Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tham gia xây dựng pháp luật, thực hiện phản biện xã hội đối với dự thảo văn bản pháp luật về đất đai, dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, dự án có sử dụng đất do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp có trách nhiệm sau đây:

- Tham gia xây dựng pháp luật; thực hiện phản biện xã hội đối với dự thảo văn bản pháp luật về đất đai, dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cùng cấp, dự án có sử dụng

đất do Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Tham gia ý kiến về trường hợp thu hồi đất, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trường hợp cưỡng chế khi thực hiện thu hồi đất.

- Tham gia ý kiến, giám sát quá trình xây dựng bảng giá đất và thực hiện bảng giá đất.

- Tham gia hòa giải tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật.

- Giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về thu hồi đất, trưng dụng đất; về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận có trách nhiệm trong việc tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật về đất đai tới Nhân dân, vận động Nhân dân thực hiện và chấp hành tốt chính sách, pháp luật về đất đai.

Câu 62. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai bao gồm những gì?

Trả lời: Điều 20 Luật Đất đai năm 2024 quy định về nội dung quản lý nhà nước về đất đai như sau:

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

2. Tuyên truyền, phổ biến, giáo dục, đào tạo, nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ, hợp tác quốc tế trong quản lý, sử dụng đất đai.

3. Xác định địa giới đơn vị hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới đơn vị hành chính.

4. Đo đạc, chỉnh lý, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất và các bản đồ chuyên ngành về quản lý, sử dụng đất.

5. Điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai.

6. Lập, điều chỉnh, quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

7. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, công nhận quyền sử dụng đất, trưng dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

8. Điều tra, xây dựng bảng giá đất, giá đất cụ thể, quản lý giá đất.

9. Quản lý tài chính về đất đai.

10. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, trưng dụng đất.

11. Phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất.

12. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính; cấp, đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận.

13. Thống kê, kiểm kê đất đai.

14. Xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

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

16. Giải quyết tranh chấp đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai.

17. Cung cấp, quản lý hoạt động dịch vụ công về đất đai.

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

Câu 63. Trong công tác quản lý đất đai, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ và chính quyền địa phương các cấp có những nhiệm vụ và quyền hạn gì?

Trả lời: Điều 21 Luật Đất đai năm 2024 quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ và chính quyền địa phương các cấp như sau:

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước.
2. Thủ tướng Chính phủ thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của Luật Đất đai.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về đất đai.
4. Bộ, cơ quan ngang Bộ, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong quản lý nhà nước về đất đai.
5. Chính quyền địa phương các cấp có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định của Luật Đất đai.

Ở đơn vị hành chính cấp huyện không thành lập đơn vị hành chính cấp xã thì Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp xã quy định của Luật Đất đai.

Câu 64. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về cơ quan có chức năng quản lý đất đai và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã?

Trả lời: Điều 22 Luật Đất đai năm 2024 quy định về cơ quan có chức năng quản lý đất đai và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã như sau:

1. Hệ thống cơ quan có chức năng quản lý đất đai được tổ chức thống nhất ở trung ương và địa phương.
2. Cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường.
3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương được thành lập ở cấp tỉnh và ở cấp huyện.
4. Tổ chức dịch vụ công về đất đai, bao gồm tổ chức đăng ký đất đai, tổ chức phát triển quỹ đất và các tổ chức dịch vụ công khác được thành lập và hoạt động theo quy định của Chính phủ.
5. Ủy ban nhân dân cấp xã có công chức làm công tác địa chính theo quy định của Luật Cán bộ, công chức. Công chức làm công tác địa chính có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc quản lý đất đai tại địa phương.

Câu 65. Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền của công dân đối với đất đai như thế nào?

Trả lời: Điều 23 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền của công dân đối với đất đai như sau:

1. Tham gia xây dựng, góp ý, giám sát trong việc hoàn thiện và tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai.
2. Tham gia quản lý nhà nước, góp ý, thảo luận và kiến nghị, phản ánh với cơ quan nhà nước về công tác quản lý, sử dụng đất đai.
3. Quyền về bình đẳng, bình đẳng giới trong quản lý, sử dụng đất đai.
4. Tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật; đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
5. Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất; mua, bán, nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
6. Thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Câu 66. Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền tiếp cận thông tin đất đai như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 24 Luật Đất đai năm 2024 thì công dân được tiếp cận các thông tin đất đai sau đây:

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các quy hoạch có liên quan đến sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt;
2. Kết quả thống kê, kiểm kê đất đai;
3. Giao đất, cho thuê đất;
4. Bảng giá đất đã được công bố;
5. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
6. Kết quả thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp đất đai; kết quả giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai;
7. Thủ tục hành chính về đất đai;
8. Văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;
9. Các thông tin đất đai khác theo quy định của pháp luật.

Việc tiếp cận thông tin đất đai thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, pháp luật về tiếp cận thông tin và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Câu 67. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 thì công dân có những nghĩa vụ gì đối với đất đai?

Trả lời: Điều 25 Luật Đất đai năm 2024 quy định về các nghĩa vụ của công dân đối với đất đai như sau:

1. Chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai.

2. Giữ gìn, bảo vệ và phát triển tài nguyên đất.
3. Tôn trọng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất khác.

Câu 68. Quyền chung của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Điều 26 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền chung của người sử dụng đất như sau:

1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.
2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất sử dụng hợp pháp.
3. Hưởng các lợi ích khi Nhà nước đầu tư để bảo vệ, cải tạo và phát triển đất nông nghiệp.
4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, phục hồi đất nông nghiệp.
5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.
6. Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.
7. Được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai.
8. 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.

Câu 69. Quy định về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất?

Trả lời: Điều 27 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất như sau:

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, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và luật khác có liên quan.

2. Nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ như sau:

- Nhóm người sử dụng đất bao gồm thành viên hộ gia đình, cá nhân thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân theo quy định của Luật Đất đai. Trường hợp trong nhóm người sử dụng đất có thành viên là tổ chức kinh tế thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đất đai;

- Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện đăng ký biến động hoặc tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

theo quy định của Luật Đất đai. Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì các thành viên cùng nhau thực hiện hoặc ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất.

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng, 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 hoặc 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; hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;
- Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;
- Việc công chứng, chứng thực thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Câu 70. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về nhận quyền sử dụng đất?

Trả lời: Điều 28 Luật Đất đai năm 2024 quy định về nhận quyền sử dụng đất như sau:

1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:
 - Cá nhân được nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp với cá nhân khác;
 - Tổ chức kinh tế, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
 - Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao;
 - Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ;
 - Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
 - Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;
 - Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận thừa kế quyền sử dụng đất;
 - Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được mua, thuê mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở, nhận quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở; nhận thừa kế quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự; nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở từ những người thuộc hàng thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự;

- Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

- Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất;

- Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng ổn định;

- Tổ chức trong nước, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam; 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 nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất;

- Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam;

- Tổ chức trong nước là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức của 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, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi.

2. Tổ chức trong nước, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật không phụ thuộc vào nơi cư trú, nơi đóng trụ sở, trừ các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định và các trường hợp thực hiện quyền sử dụng đất có điều kiện.

3. Đối với khu vực hạn chế tiếp cận đất đai thì việc nhận quyền sử dụng đất theo quy định nêu trên thực hiện theo trình tự, thủ tục do Chính phủ quy định.

Câu 71. Quyền đối với thừa đất liền kề được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 29 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền đối với thừa đất liền kề như sau:

1. Quyền đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi; cấp nước, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; lắp đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; đồng thời phải thực hiện đăng ký biến động theo quy định đối với trường hợp quyền về lối đi; cấp nước, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác.

Câu 72. Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất như thế nào?

Trả lời: Điều 30 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất như sau:

1. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại và phải xác định lại giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai.

2. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hằng năm phải nộp theo quy định của Chính phủ.

3. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đó.

Câu 73. Người sử dụng đất phải thực hiện những nghĩa vụ chung nào theo quy định của Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Điều 31 Luật Đất đai năm 2024 quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất như sau:

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 thủ quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; thực hiện đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật.

4. Thực hiện biện pháp bảo vệ đất; xử lý, cải tạo và phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm, thoái hóa do mình gây ra.

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

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

7. Bàn giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Câu 74. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 37 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất như sau:

1. Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo quy định;
- Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp với cá nhân khác;
- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

- Cho tổ chức, cá nhân khác, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

- Cá nhân sử dụng đất có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

- 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 hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với cá nhân hoặc người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng theo quy định;

- Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

- Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức, góp quyền sử dụng đất với cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh.

2. Cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo quy định;

- Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục thuê đất theo mục đích đã được xác định và thời hạn sử dụng đất còn lại theo mục đích đã được xác định; được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và pháp luật có liên quan;

- Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

- Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;

- Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

- Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất với tổ chức, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại.

3. Cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại mục 1 nêu trên;

- Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất hằng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại mục 2 nêu trên.

4. Cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn, không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

5. Cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Câu 75. Quyền và nghĩa vụ của 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 được quy định như thế nào tại Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Điều 38 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền và nghĩa vụ của 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 như sau:

1. Cá nhân được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất có quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo quy định.

2. Cá nhân sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất có quyền và nghĩa vụ như sau:

- Trường hợp 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 thì có quyền và nghĩa vụ đối với cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thì có quyền và nghĩa vụ đối với cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

Câu 76. Quyền và nghĩa vụ của cộng đồng dân cư sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 39 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quyền và nghĩa vụ của cộng đồng dân cư sử dụng đất bao gồm:

1. Cộng đồng dân cư sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo quy định.

2. Cộng đồng dân cư sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân có hình thức sử dụng đất tương ứng, trừ quyền để thừa kế.

Trường hợp cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất thì không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Câu 77. 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, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện nào theo quy định?

Trả lời: Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất bao gồm:

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, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

- Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp khác theo quy định;

- Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

- Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;

- Trong thời hạn sử dụng đất;

- Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thì ngoài các điều kiện nêu trên còn phải đáp ứng điều kiện khác theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở.

3. Người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì ngoài các điều kiện nêu trên còn phải đáp ứng các điều kiện theo các trường hợp sau đây:

- Đối với trường hợp mua, bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hằng năm thì phải đáp ứng điều kiện bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;

- Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì phải đáp ứng điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp;

- Đối với trường hợp thực hiện quyền sử dụng đất của cá nhân là người dân tộc thiểu số được giao đất, cho thuê đất theo quy định về chính sách hỗ trợ đất đai để bảo đảm ổn định cuộc sống thì phải đáp ứng điều kiện như quy định đối với trường hợp thực hiện quyền sử dụng đất có điều kiện.

4. Trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai.

5. Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

6. Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận. Phương án sử dụng đất nông nghiệp phải có các nội dung chính sau đây:

- Địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất;

- Kế hoạch sản xuất, kinh doanh nông nghiệp;

- Vốn đầu tư;

- Thời hạn sử dụng đất;
- Tiến độ sử dụng đất.

7. Cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa quá hạn mức quy định thì phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa bao gồm các nội dung theo quy định (các nội dung bao gồm: Địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất; Kế hoạch sản xuất, kinh doanh nông nghiệp; Vốn đầu tư; Thời hạn sử dụng đất; Tiến độ sử dụng đất) và được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt, trừ trường hợp người nhận tặng cho là người thuộc hàng thừa kế.

8. Các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất quy định như sau:

- Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Cá nhân không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng thì không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở và đất khác trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng đó;

- Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà pháp luật không cho phép nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất.

Câu 78. Việc bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm cần những điều kiện gì?

Trả lời: Điều 46 Luật Đất đai năm 2024 quy định về điều kiện bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm như sau:

1. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm khi có đủ các điều kiện sau đây:

- Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp và đã được đăng ký 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 phê duyệt, chấp thuận (nếu có), trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra.

2. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm được bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê khi có đủ các điều kiện sau đây:

- Các điều kiện theo quy định nêu trên;

- Đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.

3. Người mua tài sản gắn liền với đất hoặc mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích trong thời hạn sử dụng đất còn lại, được tiếp tục khấu trừ tiền đã ứng trước mà chưa được khấu trừ trong trường hợp đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp và phải thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của Luật Đất đai.

4. Trường hợp bán tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng mà đủ điều kiện tách thửa thì được tách thửa để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

5. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì được bán tài sản gắn liền với đất khi có đủ điều kiện của 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, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và điều kiện khác theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

Câu 79 . Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cần những điều kiện gì?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 47 Luật Đất đai năm 2024 thì cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh cho cá nhân khác và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

Câu 80. Trường hợp thực hiện quyền sử dụng đất có điều kiện được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 48 Luật Đất đai năm 2024 quy định về trường hợp thực hiện quyền sử dụng đất có điều kiện như sau:

1. Cá nhân là người dân tộc thiểu số được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có chính sách hỗ trợ đất đai lần đầu thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, phù hợp với phong tục, tập quán, tín ngưỡng, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng để bảo đảm ổn định cuộc sống nhưng nay không còn đất hoặc thiếu đất so với hạn mức thì được được để thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thuộc hàng thừa kế là đối tượng quy định nêu trên.

Trường hợp người sử dụng đất chết mà không có người thừa kế thuộc hàng thừa kế là đối tượng có chính sách hỗ trợ đất đai lần đầu cho cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, phù hợp với phong tục, tập quán, tín ngưỡng, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng để bảo đảm ổn định cuộc sống thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường tài sản gắn liền với đất cho người thừa kế theo quy định của pháp luật; trường hợp người sử dụng đất chuyển khỏi địa bàn cấp tỉnh nơi có đất đến nơi khác sinh sống hoặc không còn nhu cầu sử dụng mà không tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thuộc hàng thừa kế là đối tượng nêu trên thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật cho người có đất thu hồi. Diện tích đất đã thu hồi được dùng để tiếp tục giao đất, cho thuê đất cho cá nhân khác là người dân tộc thiểu số theo quy định về chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

2. Cá nhân là người dân tộc thiểu số được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có chính sách hỗ trợ đất đai để bảo đảm ổn định cuộc sống theo quy định nhưng nay không còn đất hoặc thiếu đất so với hạn mức mà thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi thì được thể chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng chính sách.

3. Cá nhân là người dân tộc thiểu số được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có chính sách hỗ trợ đất đai để bảo đảm ổn định cuộc sống theo quy định nhưng nay không còn đất hoặc thiếu đất so với hạn mức mà thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi thì không được chuyển nhượng, góp vốn, tặng cho, thừa kế, thể chấp quyền sử dụng đất, trừ trường hợp theo quy định nêu trên.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý diện tích đất thu hồi theo quy định tại mục 1 nêu trên.

Câu 81. Địa giới đơn vị hành chính được quy định như thế nào tại Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Điều 49 Luật Đất đai năm 2024 quy định về địa giới đơn vị hành chính như sau:

1. Địa giới đơn vị hành chính được lập theo đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh. Hồ sơ địa giới đơn vị hành chính thể hiện thông tin về việc thành lập, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính và các mốc địa giới, đường địa giới của đơn vị hành chính đó.

2. Bộ Nội vụ hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan xác định địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp chỉ đạo, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp dưới có liên quan xác định địa giới đơn vị hành chính trên thực địa và lập hồ sơ về địa giới đơn vị hành chính trong phạm vi địa phương.

3. Phạm vi quản lý đất đai trên đất liền được xác định theo đường địa giới đơn vị hành chính của từng đơn vị hành chính theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp phạm vi quản lý đất đai cấp tỉnh chưa xác định được do chưa xác định được địa giới đơn vị hành chính thì Bộ Nội vụ chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và các địa phương có liên quan lập hồ sơ trình Chính phủ.

5. Trường hợp phạm vi quản lý đất đai cấp huyện, cấp xã chưa xác định được do chưa xác định được địa giới đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp dưới có liên quan phối hợp giải quyết; trong thời gian chưa có quyết định về xác định địa giới đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai đối với khu vực chưa thống nhất. Trường hợp không thống nhất được phương án giải quyết thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hồ sơ trình Chính phủ.

6. Chính phủ có trách nhiệm hướng dẫn việc giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính; tổ chức giải quyết việc chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính quy định tại mục 4 và mục 5 nêu trên.

7. Bộ Nội vụ quy định về việc lập, quản lý hồ sơ địa giới đơn vị hành chính.

Câu 82. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về đo đạc lập bản đồ địa chính?

Trả lời: Điều 50 Luật Đất đai năm 2024 quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính như sau:

1. Bản đồ địa chính là cơ sở để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Việc đo đạc lập bản đồ địa chính được thực hiện chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính cấp xã; nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã thì được lập theo đơn vị hành chính cấp huyện.

2. Bản đồ địa chính phải được chỉnh lý khi có sự thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính và đồng thời được cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc đo đạc lập, chỉnh lý, quản lý bản đồ địa chính ở địa phương và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Câu 83. Việc điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất thực hiện theo những nguyên tắc nào?

Trả lời: Điều 51 Luật Đất đai năm 2024 quy định về nguyên tắc điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất như sau:

1. Bảo đảm kịp thời, khách quan, phản ánh đúng thực trạng tài nguyên đất.

2. Thực hiện trên phạm vi cả nước, các vùng kinh tế - xã hội, đơn vị hành chính cấp tỉnh và bảo đảm liên tục, kế thừa.

3. Nhà nước bảo đảm kinh phí thực hiện điều tra, đánh giá đất đai; khuyến khích các tổ chức, cá nhân cùng với Nhà nước thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

4. Cung cấp kịp thời thông tin, số liệu để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai và nhu cầu thông tin đất đai cho các hoạt động kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh, nghiên cứu khoa học, giáo dục và đào tạo và các nhu cầu khác của Nhà nước và xã hội.

Câu 84. Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 52 Luật Đất đai năm 2024 quy định về hoạt động điều tra, đánh giá đất đai như sau:

1. Điều tra, đánh giá đất đai bao gồm:

- Điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai;
- Điều tra, đánh giá thoái hóa đất;
- Điều tra, đánh giá ô nhiễm đất;
- Quan trắc chất lượng đất, thoái hóa đất, ô nhiễm đất;
- Điều tra, đánh giá đất đai theo chuyên đề.

2. Điều tra, đánh giá đất đai theo chuyên đề được thực hiện để điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất đối với loại đất cụ thể theo yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai tại một thời điểm xác định.

3. Các hoạt động điều tra, đánh giá về chất lượng đất, tiềm năng đất đai; thoái hóa đất và ô nhiễm đất được thực hiện theo định kỳ 05 năm một lần. Hoạt động điều tra, đánh

giá đất đai theo chuyên đề được thực hiện theo yêu cầu phục vụ nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.

Câu 85. Nội dung điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai bao gồm những gì?

Trả lời: Khoản 1 Điều 53 Luật Đất đai năm 2024 quy định về nội dung điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai bao gồm:

1. Khoanh vùng, xác định vị trí, diện tích và phân mức chất lượng đất đối với các loại đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng theo các đặc điểm thổ nhưỡng, địa hình, tính chất vật lý, tính chất hóa học, tính chất sinh học và điều kiện khác;
2. Khoanh vùng, xác định vị trí, diện tích và phân mức tiềm năng đất đai đối với các loại đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chưa sử dụng trên cơ sở phân mức chất lượng đất và hiệu quả sử dụng đất theo các mục tiêu kinh tế, xã hội, môi trường;
3. Khoanh vùng các khu vực đất cần bảo vệ, xử lý, cải tạo và phục hồi;
4. Lập bản đồ chất lượng đất, bản đồ tiềm năng đất đai; xây dựng và cập nhật dữ liệu chất lượng đất, tiềm năng đất đai vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Câu 86. Nội dung điều tra, đánh giá thoái hóa đất bao gồm những gì?

Trả lời: Khoản 2 Điều 53 Luật Đất đai năm 2024 quy định về nội dung điều tra, đánh giá thoái hóa đất bao gồm:

1. Khoanh vùng, xác định vị trí, diện tích đất bị thoái hóa đối với các loại đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng theo từng loại hình thoái hóa gồm:
 - Đất bị suy giảm độ phì;
 - Đất bị xói mòn;
 - Đất bị khô hạn, hoang mạc hóa, sa mạc hóa;
 - Đất bị kết von, đá ong hóa;
 - Đất bị mặn hóa;
 - Đất bị phèn hóa;
2. Xác định xu hướng, nguyên nhân và dự báo nguy cơ thoái hóa đất;
3. Khoanh vùng các khu vực đất bị thoái hóa cần xử lý, cải tạo và phục hồi;
4. Lập bộ bản đồ thoái hóa đất; xây dựng và cập nhật dữ liệu thoái hóa đất vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Câu 87. Nội dung điều tra, đánh giá ô nhiễm đất bao gồm những gì?

Trả lời: Khoản 3 Điều 53 Luật Đất đai năm 2024 quy định về nội dung điều tra, đánh giá ô nhiễm đất bao gồm:

1. Khoanh vùng, xác định vị trí, diện tích đất bị ô nhiễm theo loại hình ô nhiễm bao gồm ô nhiễm kim loại nặng, ô nhiễm hóa chất bảo vệ thực vật, ô nhiễm chất độc khác đối với các loại đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng, đất được quy hoạch xây dựng khu dân cư đô thị, nông thôn;

2. Xác định xu hướng, nguồn gây ô nhiễm và dự báo, cảnh báo nguy cơ ô nhiễm đất;
3. Khoanh vùng các khu vực đất bị ô nhiễm cần xử lý, cải tạo và phục hồi;
4. Lập bộ bản đồ đất bị ô nhiễm; xây dựng và cập nhật dữ liệu ô nhiễm đất vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Câu 88. Nội dung quan trắc chất lượng đất, thoái hóa đất, ô nhiễm đất bao gồm những gì?

Trả lời: Khoản 4 Điều 53 Luật Đất đai năm 2024 quy định về nội dung quan trắc chất lượng đất, thoái hóa đất, ô nhiễm đất bao gồm:

1. Xây dựng mạng lưới các điểm quan trắc cố định trên phạm vi cả nước;
2. Xác định chỉ tiêu, tần suất quan trắc;
3. Theo dõi diễn biến chất lượng đất, thoái hóa đất, ô nhiễm đất và dự báo, cảnh báo sớm các biến đổi bất thường;
4. Cập nhật dữ liệu quan trắc chất lượng đất, thoái hóa đất, ô nhiễm đất vào cơ sở dữ liệu quan trắc tài nguyên môi trường và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Câu 89. Việc bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 54 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất như sau:

1. Nội dung bảo vệ, cải tạo và phục hồi đất bao gồm:
 - Phân loại các khu vực đất đã được khoanh vùng theo quy định cần bảo vệ, xử lý, cải tạo và phục hồi; bị thoái hóa cần xử lý, cải tạo và phục hồi; bị ô nhiễm cần xử lý, cải tạo và phục hồi;
 - Tổng hợp, xác định phạm vi, mức độ cần bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất theo từng khu vực đất đã được phân loại theo quy định nêu trên;
 - Lập kế hoạch và lộ trình thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất đã được xác định nêu trên;
 - Xác định các biện pháp kỹ thuật, giải pháp kinh tế, xã hội kèm theo các phân tích để lựa chọn phương án tối ưu và quyết định phương án thực hiện;
 - Lập báo cáo kết quả thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
 - Giám sát, kiểm soát quá trình xử lý, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.
2. Lập bản đồ các khu vực đất đã thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; xây dựng và cập nhật dữ liệu về bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.
3. Kiểm soát các khu vực đất bị thoái hóa, ô nhiễm chưa được bảo vệ, cải tạo, phục hồi theo quy định tại mục 1 nêu trên bao gồm khoanh vùng, cảnh báo, không cho phép hoặc hạn chế hoạt động trên đất nhằm giảm thiểu tác động xấu đến đất.

Câu 90. Luật Đất đai năm 2024 quy định về trách nhiệm tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất như thế nào?

Trả lời: Điều 55 Luật Đất đai năm 2024 quy định về trách nhiệm tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất như sau:

1. Chính phủ quy định chi tiết việc điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất và quy định điều kiện năng lực của tổ chức dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các Bộ có liên quan thực hiện các nhiệm vụ:

- Quy định kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai; kỹ thuật bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
- Xây dựng và duy trì hệ thống quan trắc;
- Tổ chức thực hiện, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội và theo chuyên đề;
- Ban hành và tổ chức thực hiện kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh; kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm đặc biệt nghiêm trọng.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

- Tổ chức thực hiện, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của địa phương; xây dựng và thực hiện kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất bị thoái hóa, ô nhiễm trên địa bàn; cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;
- Thống kê và công bố các khu vực đất bị ô nhiễm; tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà thầu xử lý, cải tạo và phục hồi đất ở khu vực đất bị ô nhiễm trên địa bàn.

4. Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất được thực hiện bằng nguồn vốn sự nghiệp bảo vệ môi trường và các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật.

5. Kết quả điều tra, đánh giá đất đai phải được phê duyệt trong năm thực hiện kiểm kê đất đai để làm căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất các cấp. Bộ Tài nguyên và Môi trường, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai kết quả điều tra, đánh giá đất đai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Câu 91. Việc thống kê, kiểm kê đất đai phải đảm bảo các nguyên tắc nào?

Trả lời: Điều 56 Luật Đất đai năm 2024 quy định về các nguyên tắc thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm:

1. Trung thực, khách quan, chính xác, kịp thời, phản ánh đầy đủ hiện trạng và cơ cấu sử dụng đất đai.
2. Công khai, minh bạch, độc lập về chuyên môn, nghiệp vụ.
3. Thống nhất về nghiệp vụ, phương pháp thống kê, kiểm kê đất đai và chế độ báo cáo.
4. Bảo đảm chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai thống nhất, đồng bộ từ trung ương đến địa phương; hệ thống số liệu thống kê, kiểm kê đất đai được tổng hợp từ cấp dưới lên cấp trên trực tiếp.

5. Cung cấp kịp thời số liệu để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai và nhu cầu thông tin đất đai cho các hoạt động kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh, nghiên cứu khoa học, giáo dục và đào tạo và các nhu cầu khác của Nhà nước và xã hội.

Câu 92. Phạm vi, đối tượng thống kê, kiểm kê đất đai được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 57 Luật Đất đai năm 2024 quy định về phạm vi, đối tượng thống kê, kiểm kê đất đai như sau:

1. Thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện trên phạm vi đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh và phạm vi cả nước.

2. Thời gian thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai như sau:

- Thống kê đất đai được thực hiện hằng năm, tính đến hết ngày 31 tháng 12 của năm thống kê, trừ năm thực hiện kiểm kê đất đai;

- Kiểm kê đất đai được thực hiện 05 năm một lần, tính đến hết ngày 31 tháng 12 của năm có chữ số cuối là 4 hoặc 9.

3. Kiểm kê đất đai chuyên đề được thực hiện theo yêu cầu của quản lý nhà nước về đất đai trong từng thời kỳ do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Câu 93. Chỉ tiêu, nội dung, hoạt động thống kê, kiểm kê đất đai được quy định như thế nào tại Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Điều 58 Luật Đất đai năm 2024 quy định về chỉ tiêu, nội dung, hoạt động thống kê, kiểm kê đất đai như sau:

1. Chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai đối với các loại đất theo quy định bao gồm:

- Diện tích;
- Đối tượng sử dụng đất;
- Đối tượng được giao quản lý đất.

2. Căn cứ xác định chỉ tiêu thống kê, kiểm kê đất đai bao gồm:

- Chỉ tiêu thống kê đất đai được xác định theo hồ sơ địa chính tại thời điểm thống kê;

- Chỉ tiêu kiểm kê đất đai được xác định theo hồ sơ địa chính và trên hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê.

3. Nội dung thống kê, kiểm kê đất đai theo đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh và phạm vi cả nước bao gồm: xác định tổng diện tích các loại đất, cơ cấu diện tích theo từng loại đất, đối tượng sử dụng đất, đối tượng được giao quản lý đất; diện tích đất được giao, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Hoạt động thống kê đất đai được thực hiện như sau:

- Thu thập các hồ sơ, tài liệu, bản đồ, số liệu liên quan đến biến động đất đai trong kỳ thống kê; số liệu kiểm kê đất đai của kỳ trước hoặc số liệu thống kê đất đai được thực hiện trong năm trước;

- Rà soát, cập nhật, chỉnh lý các biến động đất đai trong năm thống kê;

- Xử lý, tổng hợp số liệu và lập các biểu thống kê đất đai theo đơn vị hành chính các cấp;
- Phân tích, đánh giá, hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai trong kỳ thống kê, đề xuất các giải pháp tăng cường quản lý, nâng cao hiệu quả sử dụng đất;
- Xây dựng báo cáo thống kê đất đai.

5. Hoạt động kiểm kê đất đai được thực hiện như sau:

- Thu thập các hồ sơ, tài liệu, bản đồ, số liệu liên quan đến biến động đất đai trong kỳ kiểm kê đất đai; hồ sơ kết quả kiểm kê đất đai kỳ trước và kết quả thống kê đất đai hằng năm trong kỳ kiểm kê đất đai;
- Điều tra, rà soát, cập nhật, chỉnh lý các biến động đất đai trong kỳ kiểm kê;
- Xử lý, tổng hợp số liệu và lập các biểu kiểm kê đất đai theo đơn vị hành chính các cấp; xây dựng báo cáo thuyết minh hiện trạng sử dụng đất;
- Lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; xây dựng báo cáo thuyết minh bản đồ hiện trạng sử dụng đất;
- Xây dựng báo cáo kết quả kiểm kê đất đai.

Câu 94. Trách nhiệm tổ chức thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 59 Luật Đất đai năm 2024 quy định về trách nhiệm tổ chức thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai như sau:

1. Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện và phê duyệt việc thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương.
2. Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp về kết quả thống kê, kiểm kê đất đai.
3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố kết quả thống kê đất đai và báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 31 tháng 3 của năm kế tiếp, trừ năm kiểm kê đất đai.
4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường kết quả kiểm kê đất đai trước ngày 30 tháng 6 của năm kế tiếp của năm kiểm kê đất đai.
5. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thống kê, kiểm kê đất quốc phòng, an ninh.
6. Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp kết quả thống kê đất đai hằng năm của cả nước và công bố trước ngày 30 tháng 6 hằng năm; tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ và công bố kết quả kiểm kê đất đai 05 năm của cả nước trước ngày 30 tháng 9 của năm kế tiếp của năm kiểm kê đất đai.
7. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nội dung, hoạt động kiểm kê đất đai chuyên đề.
8. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

9. Kinh phí thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai do ngân sách nhà nước bảo đảm và được bố trí theo quy định của pháp luật.

Câu 95. Luật Đất đai năm 2024 quy định về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như thế nào?

Trả lời: Điều 60 Luật Đất đai năm 2024 quy định về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

1. Việc lập quy hoạch sử dụng đất các cấp phải tuân thủ nguyên tắc và mối quan hệ giữa các loại quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch.

Quy hoạch sử dụng đất các cấp phải tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực có sử dụng đất.

2. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết vùng; bảo đảm sự cân bằng giữa nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và phù hợp với tiềm năng đất đai của quốc gia nhằm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện phải đáp ứng yêu cầu thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh.

4. Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ; quy hoạch sử dụng đất của cấp trên bảo đảm nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định được nội dung sử dụng đất đến cấp xã; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên.

6. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo đảm an ninh lương thực quốc gia, độ che phủ rừng; bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

7. Bảo đảm tính liên tục, kế thừa, ổn định, đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; cân đối hài hòa giữa các ngành, lĩnh vực, địa phương, giữa các thế hệ; phù hợp với điều kiện, tiềm năng đất đai.

8. Việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp phải bảo đảm sự tham gia của tổ chức chính trị - xã hội, cộng đồng, cá nhân; bảo đảm công khai, minh bạch.

9. Quy hoạch sử dụng đất các cấp được lập đồng thời; quy hoạch sử dụng đất cấp cao hơn phải được quyết định, phê duyệt trước quy hoạch sử dụng đất cấp thấp hơn. Khi kết thúc thời kỳ quy hoạch sử dụng đất mà quy hoạch sử dụng đất thời kỳ tiếp theo chưa được cấp có thẩm quyền quyết định, phê duyệt thì các chỉ tiêu sử dụng đất chưa thực hiện hết được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất thời kỳ tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

10. Kế hoạch sử dụng đất được lập đồng thời với lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cùng cấp. Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng cấp huyện được lập đồng thời với lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Câu 96. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 61 Luật Đất đai năm 2024 quy định về hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

1. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;
- Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện;
- Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng;
- Quy hoạch sử dụng đất an ninh.

2. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng và quy hoạch sử dụng đất an ninh thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và pháp luật về quy hoạch.

3. Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành cụ thể hóa quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh.

Câu 97. Thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như thế nào tại Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Điều 62 Luật Đất đai năm 2024 quy định về thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

1. Thời kỳ, tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng và quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch.

2. Thời kỳ, tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thống nhất với thời kỳ, tầm nhìn của quy hoạch tỉnh.

3. Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 10 năm. Tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 20 năm.

4. Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 05 năm; kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được lập hằng năm.

Câu 98. Luật Đất đai năm 2024 quy định về kinh phí cho hoạt động quy hoạch như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 63 Luật Đất đai năm 2024 thì kinh phí lập, điều chỉnh, thẩm định, quyết định, phê duyệt, công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất do ngân sách nhà nước bảo đảm từ nguồn sự nghiệp kinh tế.

Câu 99. Luật Đất đai năm 2024 quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia như thế nào?

Trả lời: Điều 64 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia như sau:

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

- Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; quy hoạch tổng thể quốc gia; chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực;
 - Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội;
 - Hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai, chất lượng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ trước;
 - Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương;
 - Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.
2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc gia thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.
3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia bao gồm:
- Quy hoạch sử dụng đất quốc gia;
 - Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, kế hoạch đầu tư công trung hạn của cả nước;
 - Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương;
 - Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ trước;
 - Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực.
4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất quốc gia xác định diện tích các loại đất theo chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia theo từng thời kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm.
5. Xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Câu 100. Luật Đất đai năm 2024 quy định về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh như thế nào?

Trả lời: Điều 65 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh như sau:

1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm:
- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia;
 - Các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng; quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành có sử dụng đất cấp quốc gia, liên tỉnh;
 - Quy hoạch tỉnh;
 - Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của đơn vị hành chính cấp tỉnh;
 - Hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai, chất lượng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của tỉnh;
 - Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương; nguồn lực đầu tư công và các nguồn lực khác;
 - Tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.
2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm:

- Định hướng sử dụng đất được xác định trong quy hoạch tỉnh, tầm nhìn đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

- Xác định ranh giới, vị trí, diện tích khu vực lân cận để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;

- Khoanh vùng các khu vực sử dụng đất cần quản lý nghiêm ngặt, gồm: đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;

- Phân kỳ quy hoạch sử dụng cho từng kỳ kế hoạch 05 năm theo các nội dung quy định tại mục 2 nêu trên, trừ trường hợp định hướng sử dụng đất được xác định trong quy hoạch tỉnh, tầm nhìn đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu ;

- Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

3. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

4. Các tỉnh không phải là thành phố trực thuộc Trung ương không phải lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh nhưng phải phân kỳ quy hoạch sử dụng đất cho từng kỳ kế hoạch 05 năm theo quy định.

5. Thành phố trực thuộc Trung ương đã có quy hoạch chung được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà căn cứ quy hoạch chung để lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Trường hợp quy hoạch chung được phê duyệt sau khi phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh thì không phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà căn cứ quy hoạch chung để lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Câu 102. Luật Đất đai năm 2024 quy định về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện như thế nào?

Trả lời: Điều 66 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện như sau:

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

- Quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch đô thị của thành phố trực thuộc trung ương đối với trường hợp không lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

- Các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành;

- Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội cấp huyện;

- Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của đơn vị hành chính cấp huyện;

- Hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất thời kỳ trước của cấp huyện;

- Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, Ủy ban nhân dân cấp xã; đối với việc xác định nhu cầu sử dụng đất ở, đất khu đô thị, đất khu dân cư nông thôn được xác định trên cơ sở dự báo dân số, điều kiện hạ tầng, cảnh quan, môi trường theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Định mức sử dụng đất, tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất.

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm:

- Định hướng sử dụng đất, tầm nhìn đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo đảm phù hợp, đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch giao thông, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được thể hiện thông tin đến đơn vị hành chính cấp xã;

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã;

- Xác định diện tích và khoanh vùng các khu vực đã được phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh theo quy định, trong đó xác định diện tích các loại đất để bảo đảm chính sách hỗ trợ đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số;

- Xác định ranh giới, vị trí, diện tích khu vực lấn biển để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp;

- Phân kỳ quy hoạch sử dụng đất 05 năm cấp huyện theo các quy định tại mục 2 nêu trên, trừ trường hợp định hướng sử dụng đất, tầm nhìn đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo đảm phù hợp, đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch giao thông, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn;

- Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

3. Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

4. Quận, thành phố, thị xã thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố, thị xã thuộc tỉnh đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện mà căn cứ vào quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu và chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và các chỉ tiêu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Đối với những khu vực không thuộc quy định nêu trên đã có quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn được phê duyệt thì việc lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải cập nhật định hướng không gian sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo thời kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Câu 103. Việc lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện cần dựa vào những căn cứ gì?

Trả lời: Khoản 1 Điều 67 Luật Đất đai năm 2024 quy định về căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện bao gồm:

1. Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
2. Hiện trạng sử dụng đất; kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm trước;
3. Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực của các cấp, của các tổ chức; các công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư;
4. Khả năng đầu tư, huy động nguồn lực để thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Câu 104. Việc lựa chọn các công trình, dự án ưu tiên trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện bao gồm những tiêu chí gì?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 67 Luật Đất đai năm 2024 thì tiêu chí lựa chọn các công trình, dự án ưu tiên trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện bao gồm:

1. Bảo đảm quốc phòng, an ninh;
2. Hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường;
3. Tính khả thi của việc thực hiện.

Câu 105. Kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện bao gồm những nội dung gì?

Trả lời: Khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai năm 2024 quy định về nội dung kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện bao gồm:

1. Diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện, cấp xã trong năm kế hoạch và được xác định đến từng đơn vị hành chính cấp xã;
2. Danh mục các công trình, dự án dự kiến thực hiện trong năm; dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số (nếu có); diện tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án thu hồi đất trong năm, dự án tái định cư, đất sản xuất dự kiến bồi thường cho người có đất thu hồi;
3. Diện tích các loại đất, danh mục các công trình, dự án đã được xác định trong năm kế hoạch trước được tiếp tục thực hiện theo quy định về diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 02 năm liên tục được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện phải xem xét, đánh giá điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố công khai việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi đất hoặc hủy bỏ việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện;
4. Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép, trừ trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích

sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.;

5. Giải pháp, nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

Câu 106. Dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thuộc một trong các trường hợp nào sau đây thì được thực hiện mà không phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện?

Trả lời: Khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai năm 2024 quy định về dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thuộc một trong các trường hợp sau đây thì được thực hiện mà không phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện:

1. Đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu Bộ, cơ quan trung ương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

2. Đã có quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu Bộ, cơ quan trung ương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

3. Đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ.

4. Dự án có sử dụng đất phục vụ cho việc thu hồi đất theo quy định về các trường hợp thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng

Câu 107. Việc xây dựng và cập nhật dữ liệu kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được quy định như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 5 Điều 67 Luật Đất đai năm 2024 thì việc xây dựng và cập nhật dữ liệu kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Câu 108. Việc quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 68 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh như sau:

1. Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là quy hoạch ngành quốc gia.

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

- Quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch không gian biên quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc gia;

- Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của quốc gia;

- Hiện trạng sử dụng đất và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thời kỳ trước;

- Nhu cầu, khả năng sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

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

4. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh; rà soát, xác định vị trí, diện tích, ranh giới đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; xác định vị trí, diện tích, ranh giới đất quốc phòng, an ninh không còn nhu cầu sử dụng để bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng.

Câu 109. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như thế nào tại Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Điều 69 Luật Đất đai năm 2024 quy định về trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

1. Chính phủ tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì giúp Chính phủ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện có trách nhiệm chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

4. Quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt trong năm đầu tiên của kỳ quy hoạch.

5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các địa phương có biển được lập bao gồm cả khu vực lấn biển.

Câu 110. Việc lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện theo quy định nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 70 Luật Đất đai năm 2024 thì việc lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

Câu 111. Việc lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được quy định như thế nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 70 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được quy định như sau:

1. Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến các sở, ngành có liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, cá nhân có liên quan về quy hoạch sử dụng đất. Việc lấy ý kiến được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch sử dụng đất;

2. Việc tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện phương án quy hoạch sử dụng đất được thực hiện trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất và phải công bố công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

3. Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 45 ngày kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến.

Câu 112. Việc lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được quy định như thế nào?

Trả lời: Khoản 3 Điều 70 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được quy định như sau:

1. Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện lấy ý kiến các phòng, ban, ngành có liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, cá nhân có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Việc lấy ý kiến được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, điểm dân cư, niêm yết, trưng bày tại nhà văn hóa các thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố, tổ chức hội nghị, hội thảo và phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn. Nội dung lấy ý kiến bao gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch sử dụng đất;

2. Việc tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện trước khi trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và phải công bố công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện;

3. Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 30 ngày, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện là 20 ngày kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến.

Câu 113. Các ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được thực hiện như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 4 Điều 70 Luật Đất đai năm 2024 thì các ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được tổng hợp đầy đủ, chính xác và phải được tiếp thu, giải trình khách quan, minh bạch, nghiêm túc và thấu đáo.

Câu 114. Ai có thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất?

Trả lời: Khoản 1 Điều 71 Luật Đất đai năm 2024 quy định về thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

1. Thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch;

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

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

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và giao đơn vị thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đối với các thành phố trực thuộc Trung ương không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; giao đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giúp Hội đồng thẩm định trong quá trình thẩm định kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Câu 115. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện bao gồm những gì?

Trả lời: Khoản 2 Điều 71 Luật Đất đai năm 2024 quy định về nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện bao gồm:

1. Cơ sở pháp lý, cơ sở khoa học để lập quy hoạch sử dụng đất;

2. Mức độ phù hợp của quy hoạch sử dụng đất với nội dung quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

3. Hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường;

4. Tính khả thi của quy hoạch sử dụng đất.

Câu 116. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất bao gồm những gì?

Trả lời: Khoản 3 Điều 71 Luật Đất đai năm 2024 quy định về nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

1. Căn cứ, nội dung lập kế hoạch sử dụng đất;

2. Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị;

3. Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất.

Câu 117. Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh có trách nhiệm gì?

Trả lời: Theo quy định Khoản 4 Điều 71 Luật Đất đai năm 2024 thì Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp

tỉnh có trách nhiệm thẩm định và gửi thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định; cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chỉ đạo cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tiếp thu, giải trình theo nội dung thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Trường hợp cần thiết, Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

Câu 118. Việc thẩm định quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện theo quy định nào?

Trả lời: Theo quy định Khoản 5 Điều 71 Luật Đất đai năm 2024 thì việc thẩm định quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

Câu 119. Quy định như thế nào về thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất?

Trả lời: Điều 72 Luật Đất đai năm 2024 quy định về thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

1. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch.

2. Chính phủ phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

3. Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đối với thành phố trực thuộc Trung ương không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

5. Trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất, trong đó có dự án thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất theo quy hoạch, trừ các trường hợp thuộc dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm được thực hiện mà không phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Câu 120. Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo các nguyên tắc nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

1. Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải do cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quyết định hoặc phê duyệt;

2. Cơ quan có thẩm quyền tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chịu trách nhiệm tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
3. Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không làm thay đổi mục tiêu của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
4. Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất đã được quy hoạch sử dụng đất cấp trên xác định, phân bổ;
5. Tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai.

Câu 121. Việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện theo quy định nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 2024 thì việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

Câu 122. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cần dựa vào những căn cứ nào?

Trả lời: Khoản 4 Điều 73 Luật Đất đai năm 2024 quy định về căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm:

1. Do điều chỉnh quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành có sử dụng đất cấp quốc gia, liên tỉnh làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của cấp tỉnh;
2. Do việc thành lập, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính của đơn vị hành chính cấp tỉnh, đơn vị hành chính trực thuộc;
3. Do tác động của thiên tai, chiến tranh, yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất.

Câu 123. Căn cứ để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm những gì?

Trả lời: Khoản 5 Điều 73 Luật Đất đai năm 2024 quy định về căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm:

1. Do điều chỉnh quy hoạch cấp trên trực tiếp làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của cấp huyện;
2. Do việc thành lập, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính của địa phương;
3. Do chiến tranh, yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh làm thay đổi mục đích, cơ cấu, vị trí, diện tích sử dụng đất;
4. Do tác động của thiên tai, ứng phó sự cố về môi trường làm thay đổi mục đích sử dụng đất; việc triển khai thực hiện quy hoạch tác động tiêu cực đến an sinh xã hội, môi trường sinh thái và ảnh hưởng đến cộng đồng;
5. Có biến động về nguồn lực thực hiện quy hoạch, hình thành dự án trọng điểm phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng làm thay đổi định hướng sử dụng đất.

Câu 124. Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện khi nào và theo quy định nào?

Trả lời: Khoản 6, khoản 7, khoản 8 Điều 73 Luật Đất đai năm 2024 quy định cụ thể về việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

1. Việc điều chỉnh quy hoạch được thực hiện khi có một trong các căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện và được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt cho phép điều chỉnh.

2. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất.

3. Việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực hiện theo quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện; quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh; trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Câu 125. Quy định về thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cấp?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 9 Điều 73 Luật Đất đai năm 2024 thì cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó.

Câu 126. Việc lựa chọn tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 74 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc lựa chọn tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

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

2. Việc lựa chọn tư vấn lập kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Câu 127. Việc công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 75 Luật Đất đai năm 2024 quy định về công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

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

2. Kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt phải được công bố công khai.

3. Trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

- Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện tại trụ sở cơ quan, trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện và công bố công khai nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã; Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm công bố công khai đến người dân, người sử dụng đất tại địa bàn xã.

4. Thời điểm, thời hạn phải công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định sau đây:

- Chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt thì quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công bố công khai;

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công khai trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5. Tài liệu công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm:

- Văn bản phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Báo cáo thuyết minh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt;

- Bản đồ về quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Câu 128. Việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 76 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

1. Chính phủ tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.

Thủ tướng Chính phủ phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho đơn vị hành chính cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trên cơ sở các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia đã được Quốc hội quyết định.

2. Bộ Quốc phòng có trách nhiệm tổ chức thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng; Bộ Công an có trách nhiệm thực hiện quy hoạch sử dụng đất an ninh.

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

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

5. Đối với dự án thuộc các trường hợp của dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp được thực hiện mà không phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện mà phải thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án phải công bố công khai phạm vi thu hồi đất theo tiến độ của dự án đến người sử dụng đất.

6. Đối với diện tích đất phải thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc phải thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định đối với dự án thuộc trường hợp chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được thực hiện mà không phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng mới cây lâu năm; người sử dụng đất được xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn, cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

7. Diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 02 năm liên tục được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện phải xem xét, đánh giá điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố công khai việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi đất hoặc hủy bỏ việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố công khai thì người sử dụng đất không bị hạn chế về các quyền sử dụng đất đã được pháp luật quy định.

8. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; gửi thông tin đến Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã.

9. Chính phủ quy định nguyên tắc, tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh, chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện.

10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này và việc lập, thẩm định, điều chỉnh, lấy ý kiến, phê duyệt, công bố kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Câu 129. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất?

Trả lời: Điều 77 Luật Đất đai năm 2024 quy định về trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước ngày 15 tháng 10 hằng năm.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 10 của năm cuối thời kỳ quy hoạch, kỳ kế hoạch sử dụng đất.

3. Bộ Quốc phòng báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, Bộ Công an báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất an ninh đến Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 10 của năm cuối thời kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm và năm cuối thời kỳ quy hoạch sử dụng đất.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất của cả nước trình Chính phủ để báo cáo Quốc hội vào năm cuối của thời kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Câu 130. Trong trường hợp nào thì Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 78 Luật Đất đai năm 2024 thì Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh trong trường hợp sau đây:

1. Làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc;
2. Làm căn cứ quân sự;
3. Làm công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;
4. Làm ga, cảng, công trình thông tin quân sự, an ninh;
5. Làm công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;
6. Làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;
7. Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;
8. Làm cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện và bồi dưỡng nghiệp vụ, cơ sở an dưỡng, điều dưỡng, nghỉ dưỡng và phục hồi chức năng, cơ sở khám bệnh, chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân;
9. Làm nhà ở công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân;
10. Làm cơ sở giam giữ; cơ sở tạm giam, tạm giữ; cơ sở giáo dục bắt buộc; trường giáo dưỡng và khu lao động, cải tạo, hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân, trại viên, học sinh do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

Câu 131. Việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được quy định như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 thì Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhằm phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại, thực hiện chính sách an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và bảo tồn di sản văn hóa trong trường hợp sau đây:

1. Xây dựng công trình giao thông, bao gồm: đường ô tô cao tốc, đường ô tô, đường trong đô thị, đường nông thôn kể cả đường tránh, đường cứu nạn và đường trên đồng ruộng phục vụ nhu cầu đi lại chung của mọi người, điểm dừng xe, điểm đón trả khách, trạm thu phí giao thông, công trình kho bãi, nhà để xe ô tô; bến phà, bến xe, trạm dừng nghỉ; các loại hình đường sắt; nhà ga đường sắt; các loại cầu, hầm phục vụ giao thông; công trình đường thủy nội địa, công trình hàng hải; công trình hàng không; tuyến cáp treo và nhà ga cáp treo; cảng cá, cảng cạn; các công trình trụ sở, văn phòng, cơ sở kinh doanh dịch vụ trong ga, cảng, bến xe; hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông mà phải thu hồi đất để lưu không; các kết cấu khác phục vụ giao thông vận tải;

2. Xây dựng công trình thủy lợi, bao gồm: đê điều, kè, cống, đập, tràn xả lũ, hồ chứa nước, đường hầm thủy công, hệ thống cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước kể cả hành lang bảo vệ công trình thủy lợi mà phải sử dụng đất; công trình thủy lợi đầu mối kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình thủy lợi thuộc phạm vi công trình thủy lợi;

3. Xây dựng công trình cấp nước, thoát nước, bao gồm: nhà máy nước; trạm bơm nước; bể, tháp chứa nước; tuyến ống cấp nước, thoát nước; hồ điều hòa; công trình xử lý nước, bùn, bùn cặn kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình cấp nước, thoát nước;

4. Xây dựng công trình xử lý chất thải, bao gồm: trạm trung chuyển; bãi chôn lấp rác; khu liên hợp xử lý, khu xử lý, cơ sở xử lý chất thải, chất thải nguy hại kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình xử lý chất thải;

5. Xây dựng công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng, bao gồm: nhà máy điện và công trình phụ trợ của nhà máy điện; công trình đập, kè, hồ chứa nước, đường dẫn nước phục vụ cho nhà máy thủy điện; hệ thống đường dây truyền tải điện và trạm biến áp; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi nhà máy điện; hệ thống chiếu sáng công cộng;

6. Xây dựng công trình dầu khí, bao gồm: giàn khai thác, công trình phục vụ khai thác, xử lý dầu khí, nhà máy lọc hóa dầu, nhà máy chế biến khí, nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học; kho chứa dầu thô, kho chứa, trạm bơm xăng, dầu, khí, hệ thống đường ống dẫn, hành lang bảo vệ an toàn công trình để bảo đảm an toàn kỹ thuật; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình phục vụ khai thác, xử lý dầu, khí, nhà máy lọc hóa dầu, nhà máy chế biến khí, nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học;

7. Xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin, bao gồm: nhà, trạm, cột ăng ten, cột treo cáp, cống, bể, ống cáp, hào, tuy nèn kỹ thuật và công trình hạ tầng kỹ thuật liên quan khác để lắp đặt thiết bị phục vụ viễn thông và thiết bị được lắp đặt vào đó để phục vụ viễn thông; trung tâm dữ liệu; kể cả hành lang bảo vệ an toàn các công trình để bảo đảm an toàn kỹ thuật mà không được sử dụng vào mục đích khác; hệ thống cơ sở khai thác bưu gửi và điểm phục vụ bưu chính; điểm bưu điện - văn hóa xã; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin;

8. Xây dựng chợ dân sinh, chợ đầu mối;

9. Xây dựng công trình tín ngưỡng, bao gồm: đình, đền, am, miếu và công trình tín ngưỡng hợp pháp khác;
10. Xây dựng công trình tôn giáo, bao gồm: trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất; trường đào tạo người chuyên hoạt động tôn giáo; tượng đài, bia, tháp và công trình tôn giáo hợp pháp khác;
11. Xây dựng khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng, bao gồm: công viên, vườn hoa, bãi tắm và khu vực dành cho vui chơi giải trí công cộng khác; công trình hội họp và hoạt động khác phù hợp với phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư ở địa phương;
12. Xây dựng trụ sở cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội và tổ chức khác thành lập theo quy định của pháp luật được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợ kinh phí hoạt động thường xuyên;
13. Xây dựng trụ sở hoặc văn phòng đại diện của các đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội;
14. Xây dựng cơ sở văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bao gồm: trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, trung tâm văn hóa, cung văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc; công trình di tích; công trình có tính biểu trưng, nghệ thuật, cung thiếu nhi, nhà thiếu nhi, trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi, nhà bảo tàng, nhà triển lãm, thư viện, cơ sở sáng tác văn học, cơ sở sáng tác nghệ thuật, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, trụ sở của đoàn nghệ thuật; công trình mở rộng, cải tạo, tu bổ, phục hồi, phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa vào danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; cơ sở văn hóa khác do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;
15. Xây dựng cơ sở y tế, cơ sở dịch vụ xã hội được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: cơ sở khám bệnh, chữa bệnh; cơ sở phục hồi chức năng; cơ sở y tế dự phòng; cơ sở dân số; cơ sở kiểm nghiệm; cơ sở kiểm chuẩn, kiểm định; cơ sở giám định y khoa; cơ sở giám định pháp y; cơ sở sản xuất thuốc; cơ sở sản xuất thiết bị y tế; trung tâm cung cấp dịch vụ công tác xã hội, cơ sở bảo trợ xã hội; trung tâm chữa bệnh, giáo dục, lao động xã hội; trung tâm điều dưỡng người có công; cơ sở trợ giúp trẻ em; cơ sở tham vấn, tư vấn chăm sóc người cao tuổi, người khuyết tật, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt, người nhiễm HIV/AIDS, người tâm thần; cơ sở cai nghiện ma túy; cơ sở nuôi dưỡng người già, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt;
16. Xây dựng cơ sở giáo dục, đào tạo được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: nhà trẻ, trường mẫu giáo, trường mầm non, cơ sở giáo dục phổ thông, cơ sở giáo dục thường xuyên, trường chuyên biệt, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp;
17. Xây dựng cơ sở thể dục, thể thao do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: khu liên hợp thể thao, trung tâm đào tạo, huấn luyện vận động viên thể thao; sân vận động, cơ sở thi đấu, tập luyện các môn thể thao;
18. Xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: tổ chức nghiên cứu, phát triển, dịch vụ khoa học và công nghệ; tổ chức hỗ trợ khởi nghiệp đổi mới sáng tạo; cơ sở ươm tạo công nghệ, cơ sở ươm tạo doanh

nghiệp khoa học và công nghệ; công viên khoa học, công nghệ; bảo tàng khoa học; hệ thống chuẩn đo lường;

19. Xây dựng cơ sở ngoại giao, bao gồm: trụ sở của các đại sứ quán, lãnh sự quán, văn phòng đại diện của các tổ chức ngoại giao nước ngoài, các tổ chức phi Chính phủ có chức năng ngoại giao; cơ sở ngoại giao đoàn do Nhà nước quản lý;

20. Xây dựng công trình sự nghiệp về xử lý môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học, khí tượng, thủy văn, đăng kiểm, kiểm dịch động vật, thực vật;

21. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, trừ trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất; dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; dự án tái định cư;

22. Thực hiện dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu công nghệ cao; khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; khu công nghệ thông tin tập trung; khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao; khu phi thuế quan trong khu kinh tế;

23. Thực hiện dự án khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có quy mô lớn, tập trung đồng bộ về kết cấu hạ tầng dùng chung từ khâu sản xuất đến chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản phục vụ trên phạm vi liên huyện, liên tỉnh hoặc liên vùng; dự án trồng, bảo tồn gen cây thuốc để phát triển dược liệu y học cổ truyền;

24. Thực hiện hoạt động lấn biển;

25. Hoạt động khai thác khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép, kể cả hạng mục công trình phục vụ cho việc khai thác, chế biến khoáng sản gắn với khu vực khai thác và hành lang bảo vệ an toàn cho việc khai thác mà phải thu hồi đất;

26. Dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển;

27. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn;

28. Nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu giữ tro cốt;

29. Thực hiện dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật Đất đai;

30. Xây dựng công trình, trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm;

31. Thực hiện dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật;

32. Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án, công trình vì lợi ích quốc gia, công cộng không thuộc các trường hợp nêu trên thì Quốc hội sửa đổi, bổ sung các trường hợp thu hồi đất theo trình tự, thủ tục rút gọn.

Câu 132. Căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 80 Luật Đất đai năm 2024 quy định về căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng như sau:

1. Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải căn cứ theo quy định về các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh và thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; đồng thời phải thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- Dự án có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Dự án đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

- Dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ;

- Có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định trong trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh.

2. Trường hợp dự án theo quy định nêu trên có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì thu hồi đất theo tiến độ của dự án đầu tư được xác định trong văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư dự án.

3. Điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là phải hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư theo quy định của Luật Đất đai.

4. Việc thu hồi đất theo quy định đối với dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển và thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn phải đáp ứng điều kiện theo quy định nêu trên và để tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư để quản lý, khai thác hoặc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

Câu 133. Trong các trường hợp nào thì bị thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai?

Trả lời: Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 quy định về các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:

1. Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm.

2. Người sử dụng đất hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm.

3. Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền.

4. Đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà người được giao đất, cho thuê đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật Đất đai.

5. Đất được Nhà nước giao quản lý mà để bị lấn đất, chiếm đất.

6. Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

7. Đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản không được sử dụng trong thời gian 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời gian 18 tháng liên tục, đất trồng rừng không được sử dụng trong thời gian 24 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng theo thời hạn ghi trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính;

8. Đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

9. Các trường hợp quy định tại mục 6, 7 và 8 nêu trên không áp dụng đối với trường hợp bất khả kháng.

Câu 134. Việc thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 82 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng như sau:

1. Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật bao gồm:

- Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bị giải thể, phá sản hoặc bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật;

- Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người nhận thừa kế sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài sản theo quy định của pháp luật về dân sự;

- Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất;

- Thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

- Thu hồi đất trong trường hợp đã bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

2. Người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất.

3. Các trường hợp thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng bao gồm:

- Đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất khác trong khu vực bị ô nhiễm môi trường không còn khả năng tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định;

- Đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người; đất khác bị sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác mà không còn khả năng tiếp tục sử dụng.

4. Thu hồi đất đối với các trường hợp phải thu hồi đất theo quy định.

5. Việc thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại mục 1, 2 và 3 phải dựa trên căn cứ sau đây:

- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết đã có hiệu lực pháp luật đối với tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bị giải thể, phá sản hoặc bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật;

- Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật đối với cá nhân sử dụng đất chết mà không có người nhận thừa kế sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài sản theo quy định của pháp luật về dân sự;

- Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất;

- Văn bản chấm dứt dự án đầu tư đối với thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

- Văn bản thu hồi rừng đối với thu hồi đất trong trường hợp đã bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;

- Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất đối với người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất;

- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đối với các trường hợp thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng.

Câu 135. Quy định về thẩm quyền thu hồi đất và xử lý trường hợp thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản công?

Trả lời: Điều 83 Luật Đất đai năm 2024 quy định về thẩm quyền thu hồi đất và xử lý trường hợp thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản công như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc các trường hợp về thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai và do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

- Thuộc các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh và để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng không phân biệt người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân đang quản lý, chiếm hữu đất;

- Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thuộc trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai; chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng.

3. Trường hợp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản công thuộc các trường hợp thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai thì không phải thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Câu 136. Trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 84 Luật Đất đai năm 2024 quy định trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh như sau:

1. Trường hợp thu hồi đất quốc phòng, an ninh đã có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định thì phải có sự thống nhất của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với đất an ninh. Trường hợp không thống nhất ý kiến, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định.

2. Trường hợp phải thu hồi đất để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an lấy ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất để báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất và phải cập nhật khi rà soát, điều chỉnh quy hoạch theo quy định của pháp luật sau khi được thực hiện.

3. Trường hợp phải thu hồi đất quốc phòng, an ninh, tài sản gắn liền với đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhưng diện tích đất dự kiến thu hồi chưa được xác định trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất chuyển giao cho địa phương thì thực hiện theo quy định sau đây:

- Dự án thuộc thẩm quyền Quốc hội quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật về đầu tư thì sau khi Quốc hội quyết định, phê duyệt chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất quốc phòng, an ninh, tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án;

- Dự án thuộc thẩm quyền Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật về đầu tư thì Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất quốc phòng, an ninh, tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án cùng với việc xem xét quyết định, phê duyệt, chấp thuận chủ trương đầu tư;

- Dự án đầu tư công, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư không thuộc trường hợp quy định nêu trên thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phối hợp với Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, với Bộ Công an đối với đất an ninh báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc thu hồi đất quốc phòng, an ninh, tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án trước khi quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

- Diện tích đất thuộc các dự án theo quy định nêu trên sau khi thu hồi phải được cập nhật khi rà soát, điều chỉnh quy hoạch theo quy định pháp luật.

Câu 137. Việc thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 85 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng như sau:

1. Trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải gửi văn bản thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) biết chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm: lý do thu hồi đất; diện tích, vị trí khu đất thu hồi; tiến độ thu hồi đất; kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; kế hoạch di dời người dân khỏi khu vực thu hồi đất; kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong khu vực thu hồi đất đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn theo quy định nêu trên thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết thời hạn này.

3. Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong quá trình điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Khi quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt được công bố công khai, người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

5. Hiệu lực của thông báo thu hồi đất là 12 tháng tính từ ngày ban hành thông báo thu hồi đất.

Câu 138. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức có trách nhiệm gì trong thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quản lý, khai thác, sử dụng quỹ đất đã thu hồi?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 86 Luật Đất đai năm 2024 thì cơ quan, đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quản lý, khai thác, sử dụng quỹ đất đã thu hồi như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai.

2. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm một hoặc các đơn vị, tổ chức sau:

- Tổ chức phát triển quỹ đất;
- Đơn vị, tổ chức khác có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập đối với từng dự án, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Chủ tịch; đại diện cơ quan tài chính, cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi; đại diện của người sử dụng đất có đất thu hồi; một số thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương. Đại diện Hội đồng nhân dân, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện và đại diện các tổ chức chính trị - xã hội khác được mời tham dự họp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giám sát.

3. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo chức trách, nhiệm vụ được giao.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo, theo dõi việc tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Ủy ban nhân dân cấp huyện; kịp thời tháo gỡ khó khăn không thuộc thẩm quyền của cấp huyện.

5. Đất đã thu hồi theo quy định vì mục đích quốc phòng, an ninh và để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà chưa giao, chưa cho thuê sử dụng tại khu vực đô thị thì giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác, sử dụng; tại khu vực nông thôn thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý.

Câu 139. Trước khi thông báo thu hồi đất được ban hành, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các cơ quan có liên quan, tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến về các nội dung gì?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 thì trước khi thông báo thu hồi đất được ban hành, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các cơ quan có liên quan, tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến về các nội dung sau đây:

1. Mục đích, ý nghĩa, tầm quan trọng của dự án, công trình được triển khai trên vùng đất dự kiến thu hồi;

2. Các quy định của Nhà nước về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất;
3. Dự kiến nội dung kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
4. Dự kiến khu vực tái định cư trong trường hợp người có đất thu hồi được bố trí tái định cư.

Câu 140. Việc thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm được quy định như thế nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành thông báo thu hồi đất;
2. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi gửi thông báo thu hồi đất đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có), đồng thời niêm yết thông báo thu hồi đất và danh sách người có đất thu hồi trên địa bàn quản lý tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp không liên lạc được, không gửi được thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) thì thông báo trên một trong các báo hàng ngày của trung ương và cấp tỉnh trong 03 số liên tiếp và phát sóng trên đài phát thanh hoặc truyền hình của trung ương và cấp tỉnh 03 lần trong 03 ngày liên tiếp; niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi, đăng tải lên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không phải gửi thông báo thu hồi đất lại;

3. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, các cơ quan có liên quan và người có đất thu hồi thực hiện việc điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi;

4. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư điều tra, xác định, thống kê đầy đủ các thiệt hại thực tế về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; thu nhập từ việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thu hồi, nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề;

5. Trường hợp người có đất thu hồi không phối hợp trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện.

Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 15 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, nếu không chấp hành

thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định.

Câu 141. Việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như thế nào?

Trả lời: Khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

1. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời hạn 30 ngày. Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không tham gia họp trực tiếp có lý do chính đáng thì gửi ý kiến bằng văn bản.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền;

2. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải được thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất;

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Câu 142. Trách nhiệm của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm sau đây:

1. Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

2. Gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

3. Thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Câu 143. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành quyết định thu hồi đất trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 5 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành quyết định thu hồi đất trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày:

1. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp không phải bố trí tái định cư;

2. Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ và đồng ý nhận tiền bồi thường chi phí tạm cư;

3. Người có đất thu hồi đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, bàn giao đất trên thực địa để tự xây dựng nhà ở tái định cư;

4. Người có đất thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao nhà ở tái định cư;

5. Người có đất thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất ở gắn liền với nhà ở tái định cư;

6. Người có đất thu hồi đồng ý và đã nhận tiền bồi thường để tự lo chỗ ở;

7. Người có đất thu hồi tự nguyện bàn giao đất cho Nhà nước và đã được bố trí tạm cư hoặc được chi trả kinh phí tạm cư.

Câu 144. Trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà người có đất thu hồi không đồng ý hoặc không phối hợp thì thực hiện như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 6 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 thì trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà người có đất thu hồi không đồng ý hoặc không phối hợp thì thực hiện như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện;

2. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất.

Câu 145. Trong trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 7 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 thì trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ

liên quan không bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

2. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không chấp hành việc bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định.

Câu 146. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc?

Trả lời: Điều 88 Luật Đất đai năm 2024 quy định về cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc như sau:

1. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- Tiến hành công khai, minh bạch, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

- Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính.

2. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

- Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã vận động, thuyết phục;

- Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và đã được thông báo trên hệ thống truyền thanh của cấp xã;

- Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã có hiệu lực thi hành;

- Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc có hiệu lực thi hành.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

4. Việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây:

- Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế;

- Trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành và thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế.

5. Lực lượng công an có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc.

Câu 147. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất phải bảo đảm các nguyên tắc nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 89 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

1. Tiến hành công khai, minh bạch, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

2. Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính. Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 10 giờ đêm ngày hôm trước đến 06 giờ sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật, ngày lễ theo truyền thống của đồng bào dân tộc; trong thời gian 15 ngày trước và sau thời gian nghỉ Tết Âm lịch và các trường hợp đặc biệt khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự, an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương;

3. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và đối tượng khác có liên quan đến khu đất thu hồi (nếu có).

Câu 148. Việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện khi có đủ các điều kiện nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 89 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

1. Quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành mà người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã vận động, thuyết phục;

2. Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

3. Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành;

4. Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

Câu 149. Cá nhân nào ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 3 Điều 89 Luật Đất đai năm 2024 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

Quyết định cưỡng chế phải được thi hành trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày người bị cưỡng chế nhận được quyết định cưỡng chế hoặc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản về việc người bị cưỡng chế vắng mặt hoặc người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế, trừ trường hợp quyết định cưỡng chế quy định thời gian dài hơn.

Câu 150. Việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất thực hiện theo trình tự, thủ tục như thế nào?

Trả lời: Khoản 4 Điều 89 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây:

1. Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban cưỡng chế thu hồi đất, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là trưởng ban; đại diện các cơ quan có chức năng thanh tra, tư pháp, tài nguyên và môi trường, xây dựng; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi là thành viên và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định;

2. Ban cưỡng chế thu hồi đất vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế; nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban cưỡng chế thu hồi đất lập biên bản ghi nhận sự chấp hành. Việc bàn giao đất được thực hiện chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày lập biên bản.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì Ban cưỡng chế thu hồi đất tổ chức thực hiện cưỡng chế;

3. Ban cưỡng chế thu hồi đất có quyền buộc người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế, tự chuyển tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế; nếu không thực hiện thì Ban cưỡng chế thu hồi đất có trách nhiệm di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan cùng tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban cưỡng chế thu hồi đất phải lập biên bản, tổ chức thực hiện bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật và thông báo cho người có tài sản nhận lại tài sản;

4. Ban cưỡng chế thu hồi đất mời đại diện Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam cấp huyện tham gia giám sát việc cưỡng chế thu hồi đất.

Câu 151. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 5 Điều 89 Luật Đất đai năm 2024 thì trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được quy định như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật về khiếu

nại; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi đất;

2. Ban cưỡng chế thu hồi đất có trách nhiệm chủ trì lập phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt; bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì việc bảo quản tài sản thực hiện theo quy định của Chính phủ; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán;

3. Lực lượng công an có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất;

4. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện việc giao, niêm yết công khai quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất; tham gia thực hiện cưỡng chế; phối hợp với Ban cưỡng chế thu hồi đất thực hiện niêm phong, di chuyển tài sản của người bị cưỡng chế thu hồi đất;

5. Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm phối hợp với Ban cưỡng chế thu hồi đất thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất khi Ban cưỡng chế thu hồi đất có yêu cầu.

Câu 152. Kinh phí cưỡng chế thu hồi đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 6 Điều 89 Luật Đất đai năm 2024 thì kinh phí cưỡng chế thu hồi đất do ngân sách nhà nước bảo đảm, được lập thành một khoản trong kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Câu 153. Nhà nước trưng dụng đất trong trường hợp nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 90 Luật Đất đai năm 2024 thì Nhà nước trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.

Câu 154. Quyết định trưng dụng đất được thực hiện như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 90 Luật Đất đai năm 2024 thì quyết định trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản và có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ban hành. Trường hợp khẩn cấp không thể ra quyết định bằng văn bản thì người có thẩm quyền được quyết định trưng dụng đất bằng lời nói và có hiệu lực thi hành ngay; người có thẩm quyền quyết định trưng dụng phải viết giấy xác nhận việc quyết định trưng dụng đất tại thời điểm trưng dụng và trao cho người có đất trưng dụng. Chậm nhất là 48 giờ kể từ thời điểm quyết định trưng dụng đất bằng lời nói, cơ quan của người đã quyết định trưng dụng đất bằng lời nói có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản việc trưng dụng đất và gửi cho người có đất trưng dụng.

Câu 155. Ai có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất, quyết định gia hạn trưng dụng đất? Việc này có được ủy quyền không?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 3 Điều 90 Luật Đất đai năm 2024 thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an, Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ trưởng Bộ Y tế, Bộ trưởng Bộ Công Thương,

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất, quyết định gia hạn trưng dụng đất.

Người có thẩm quyền quyết định trưng dụng đất, quyết định gia hạn trưng dụng đất không được ủy quyền.

Câu 156. Thời hạn trưng dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 4 Điều 90 Luật Đất đai năm 2024 thì thời hạn trưng dụng đất là không quá 30 ngày kể từ khi quyết định trưng dụng đất có hiệu lực thi hành. Trường hợp hết thời hạn trưng dụng đất mà mục đích của việc trưng dụng chưa hoàn thành thì được gia hạn nhưng không quá 30 ngày. Quyết định gia hạn trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản và gửi cho người có đất trưng dụng, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng trước khi kết thúc thời hạn trưng dụng. Trường hợp trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp thì thời hạn trưng dụng được tính từ ngày ra quyết định đến không quá 30 ngày kể từ ngày bãi bỏ tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp.

Câu 157. Việc chấp hành quyết định trưng dụng đất của người có đất trưng dụng, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng được quy định như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 5 Điều 90 Luật Đất đai năm 2024 thì người có đất trưng dụng, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng phải chấp hành quyết định trưng dụng đất. Trường hợp quyết định trưng dụng đất đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật mà người có đất trưng dụng không chấp hành thì người quyết định trưng dụng đất ra quyết định cưỡng chế thi hành và tổ chức cưỡng chế thi hành hoặc giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất trưng dụng tổ chức cưỡng chế thi hành.

Câu 158. Người có thẩm quyền trưng dụng đất phải có trách nhiệm như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 6 Điều 90 Luật Đất đai năm 2024 thì người có thẩm quyền trưng dụng đất có trách nhiệm giao cho tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng đất trưng dụng đúng mục đích, hiệu quả; hoàn trả đất khi hết thời hạn trưng dụng; bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra.

Câu 159. Việc bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra được quy định như thế nào?

Trả lời: Khoản 7 Điều 90 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra thực hiện theo quy định sau đây:

1. Trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại thì việc bồi thường được thực hiện bằng tiền theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tại thời điểm thanh toán;
2. Trường hợp thu nhập bị thiệt hại do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra thì mức bồi thường được xác định căn cứ vào mức thiệt hại thu nhập thực tế tính từ ngày giao đất trưng dụng đến ngày hoàn trả đất trưng dụng được ghi trong quyết định hoàn trả đất trưng dụng. Mức thiệt hại thu nhập thực tế phải phù hợp với thu nhập do đất trưng dụng mang lại trong điều kiện bình thường trước thời điểm trưng dụng đất;

3. Trường hợp tài sản bị thiệt hại do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra thì mức bồi thường thiệt hại được xác định theo giá chuyển nhượng tài sản trên thị trường tại thời điểm thanh toán;

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất trưng dụng thành lập Hội đồng để xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra trên cơ sở văn bản kê khai của người sử dụng đất và hồ sơ địa chính. Căn cứ vào mức bồi thường thiệt hại do Hội đồng xác định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định mức bồi thường;

5. Tiền bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra được ngân sách nhà nước chi trả một lần, trực tiếp cho người có đất trưng dụng, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày hoàn trả đất.

Câu 160. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện theo các nguyên tắc nào?

Trả lời: Điều 91 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện theo các nguyên tắc sau:

1. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, lập thời và đúng quy định của pháp luật; vì lợi ích chung, sự phát triển bền vững, văn minh và hiện đại của cộng đồng, của địa phương; quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội, đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

2. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng đã đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Đối với người có đất thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

3. Chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật dân sự mà bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường thiệt hại; chủ cơ sở sản xuất, kinh doanh phải ngừng sản xuất, kinh doanh do Nhà nước thu hồi đất thì được xem xét hỗ trợ.

4. Nhà nước có trách nhiệm hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản để tạo điều kiện cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản có việc làm, có thu nhập, ổn định đời sống, sản xuất.

5. Khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời phải phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất thu hồi. Khu tái định cư có thể bố trí cho một hoặc nhiều dự án.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư để bảo đảm chủ động trong việc bố trí tái định cư cho

người có đất thu hồi. Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất.

7. Khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh và thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản này được tính vào kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án đầu tư.

Câu 161. Luật Đất đai năm 2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt như thế nào?

Trả lời: Điều 92 Luật Đất đai năm 2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt như sau:

1. Đối với dự án đầu tư do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư phải thu hồi đất mà làm di chuyển cả cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế, xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng và cần có chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

2. Trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng thì người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh và thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

3. Trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất, tổ chức có tài sản do Nhà nước giao quản lý, sử dụng thì được thực hiện như sau:

- Tổ chức 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 mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ bằng tiền nếu phải di dời đến cơ sở mới do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường về đất.

- Đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất thì được bố trí vị trí mới hoặc chuyển đổi vị trí đất phù hợp.

- Khi Nhà nước thu hồi đất, tổ chức bị thiệt hại về tài sản do Nhà nước giao quản lý, sử dụng và phải di dời đến cơ sở mới thì tổ chức đó 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.

Câu 162. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án độc lập và việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư được quy định như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 93 Luật Đất đai năm 2024 thì trường hợp dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tách ra thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật

về đầu tư công thì việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Câu 163. Luật Đất đai năm 2024 quy định về kinh phí và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như thế nào?

Trả lời: Điều 94 Luật Đất đai năm 2024 quy định về kinh phí và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như sau:

1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Nhà nước bảo đảm. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm: tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí khác.

2. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nếu người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Số tiền được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

Trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, mà người thực hiện dự án được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn sử dụng đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

3. Việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện như sau:

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có hiệu lực thi hành, cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản.

- Trường hợp cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phê duyệt phương án chi trả bồi thường chậm cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản. Kinh phí chi trả bồi thường chậm được bố trí từ ngân sách của cấp phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi

suất không kỳ hạn. Tiền lãi từ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ được trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được bồi thường, hỗ trợ.

5. Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải chỉnh sửa, bổ sung mà có nội dung chỉnh sửa về giá đất, giá tài sản thì giá đất, giá tài sản để tính bồi thường được xác định tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà giá đất, giá tài sản thấp hơn so với giá đất, giá tài sản trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt thì áp dụng giá bồi thường trong phương án đã được phê duyệt. Các nội dung được chỉnh sửa, bổ sung mà không phải là giá đất, giá tài sản được áp dụng theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

6. 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 chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước.

Câu 164. Các trường hợp được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng?

Trả lời: Khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai năm 2024 quy định về các trường hợp được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, bao gồm:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm.

2. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là chùa, đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ, công trình tín ngưỡng khác; đất nông nghiệp và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng.

3. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam; có quyền sử dụng đất ở do nhận chuyển quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở.

4. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê; không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau.

5. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

6. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

7. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

8. Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Câu 165. Các trường hợp bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng khi có một trong các điều kiện nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai năm 2024 quy định về các trường hợp khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được bồi thường về đất khi có một trong các điều kiện sau đây:

1. Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

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

3. Có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai.

5. Được sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Câu 166. Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 96 Luật Đất đai năm 2024 quy định về bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì việc bồi thường về đất nông nghiệp được quy định như sau:

- Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức giao đất nông nghiệp; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân và diện tích đất do được nhận thừa kế.

- Đối với diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai thì việc bồi thường được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Câu 167. Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 97 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc như sau:

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp 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, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì được bồi thường về đất.

2. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì được bồi thường về đất.

Câu 168. Luật Đất đai năm 2024 quy định bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở như thế nào?

Trả lời: Điều 98 Luật Đất đai năm 2024 quy định về bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi.

2. Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì được bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất.

Câu 169. Luật Đất đai năm 2024 quy định về bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân như thế nào?

Trả lời: Điều 99 Luật Đất đai năm 2024 quy định về bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân như sau:

1. 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 về đất khi Nhà nước thu hồi

đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì được bồi thường về đất.

Câu 170. Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được định như thế nào?

Trả lời: Điều 100 Luật Đất đai năm 2024 quy định về bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài như sau:

1. Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền.

2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt theo quy định, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định thì được bồi thường về đất.

3. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi Nhà nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì được bồi thường về đất.

4. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất phi nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì được bồi thường về đất.

Câu 171. Trong trường hợp nào thì không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất?

Trả lời: Điều 101 Luật Đất đai năm 2024 quy định về các trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, bao gồm:

1. Thuộc các trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định.

3. Đất thu hồi trong các trường hợp: do vi phạm pháp luật về đất đai; do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật; do người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất.

4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai, trừ trường hợp đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01/7/2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai thì việc bồi thường được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Câu 172. Việc bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 102 Luật Đất đai năm 2024 quy định về bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất như sau:

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ khi Nhà nước thu hồi đất thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật có liên quan.

Chủ sở hữu nhà ở, công trình được sử dụng các nguyên vật liệu còn lại của nhà ở, công trình.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định nêu trên, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần thì được bồi thường thiệt hại như sau:

- Đối với nhà, công trình xây dựng bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ không thuộc trường hợp nêu trên thì được bồi thường thiệt hại theo thực tế.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp tại mục 1 và mục 2 nêu trên thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; đơn giá bồi thường thiệt hại quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị

trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

Câu 173. Luật Đất đai năm 2024 quy định về bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 103 Luật Đất đai năm 2024 thì khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đối với cây hằng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch đối với cây trồng đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của loại cây trồng đó tại địa phương và đơn giá bồi thường;

2. Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây.

Đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà đang trong thời kỳ thu hoạch thì mức bồi thường được tính bằng sản lượng vườn cây còn chưa thu hoạch tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch và đơn giá bồi thường.

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.

Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân 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 lâm nghiệp.

4. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển thì được bồi thường thiệt hại thực tế theo mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

5. Chủ sở hữu cây trồng, vật nuôi theo quy định nêu trên được tự thu hồi cây trồng, vật nuôi trước khi bàn giao lại đất cho Nhà nước.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi theo quy trình sản xuất do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoặc do địa phương ban hành theo quy định của pháp luật; đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

Câu 174. Luật Đất đai năm 2024 quy định về bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất như thế nào?

Trả lời: Điều 104 Luật Đất đai năm 2024 quy định về bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất như sau:

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường nêu trên.

Câu 175. Trong trường hợp nào thì không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất?

Trả lời: Điều 105 Luật Đất đai năm 2024 quy định về các trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất, bao gồm:

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất sau:

- Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm.

- Người sử dụng đất hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm.

- Đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà người được giao đất, cho thuê đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật Đất đai.

- Đất được Nhà nước giao quản lý mà để bị lấn đất, chiếm đất.

- Đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

- Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người nhận thừa kế sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài sản theo quy định của pháp luật về dân sự.

- Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất.

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập trong thời hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai.

3. Tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn.

Chủ sở hữu tài sản được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.

4. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác mà chủ sở hữu công trình xác định không còn nhu cầu sử dụng trước thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

Câu 176. Việc bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn khi xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn được quy định như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2024 thì khi xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn thì người sử dụng đất được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất theo quy định của Chính phủ.

Câu 177. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về các trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất?

Trả lời: Khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai năm 2024 quy định về các trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

1. Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định.

2. Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất.

3. Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì được bồi thường về đất.

4. Đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích do Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê.

5. Đất nhận khoán để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

6. Diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức quy định của Luật Đất đai.

Câu 178. Chi phí đầu tư vào đất còn lại bao gồm toàn bộ hoặc một phần của các khoản chi phí nào sau đây?

Trả lời: Khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai năm 2024 quy định về chi phí đầu tư vào đất còn lại bao gồm toàn bộ hoặc một phần của các khoản chi phí sau đây:

1. Chi phí san lấp mặt bằng.

2. Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

3. Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh.

4. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà chưa khấu trừ hết vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

5. Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.

Câu 179. Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất như thế nào?

Trả lời: Điều 108 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, như sau:

1. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

- Hỗ trợ ổn định đời sống;
- Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh;
- Hỗ trợ di dời vật nuôi;
- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm;
- Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu.

- Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất: Phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn thì chủ sở hữu tài sản được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.

2. Ngoài việc hỗ trợ theo quy định nêu trên, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cho từng dự án cụ thể.

Câu 180. Việc hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 109 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất như sau:

1. Hỗ trợ bằng tiền không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo hạn mức giao đất nông nghiệp đối với các đối tượng sau đây:

- Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, được công nhận quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất không có đất để bồi thường và đã được bồi thường bằng tiền.

- Cá nhân thuộc đối tượng bảo trợ xã hội, đối tượng được hưởng chế độ trợ cấp xã hội hằng tháng theo quy định của pháp luật, thương binh, bệnh binh, gia đình liệt sĩ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất để bồi thường và đã được bồi thường bằng tiền.

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do nhận giao khoán đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản từ các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó, trừ trường hợp cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh,

của công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất của tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

2. Người được hỗ trợ theo quy định tại mục 1 nêu trên thì còn được hỗ trợ bằng hình thức đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm. Việc tổ chức thực hiện hỗ trợ bằng hình thức đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi là đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ được quy định như sau:

- Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan trình Thủ tướng Chính phủ quyết định cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người có đất thu hồi theo quy định.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định và điều kiện thực tế tại địa phương quy định mức hỗ trợ cụ thể phù hợp với từng đối tượng được hỗ trợ theo quy định; chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện nội dung sau:

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lập và tổ chức thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm tại địa phương. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất thu hồi.

Lưu ý: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ có nguồn thu nhập ổn định từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh và được hỗ trợ bằng hình thức đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

3. Mức hỗ trợ cụ thể tại mục 1 nêu trên do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định căn cứ điều kiện thực tế của địa phương.

Câu 181. Việc lập và thực hiện dự án tái định cư, khu tái định cư được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 110 Luật Đất đai năm 2024 quy định về lập và thực hiện dự án tái định cư, khu tái định cư như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư theo quy định của pháp luật.

2. Khu tái định cư bảo đảm các điều kiện sau đây:

- Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư tối thiểu phải đạt tiêu chuẩn nông thôn mới đối với khu vực nông thôn, đạt tiêu chuẩn đô thị đối với khu vực đô thị, trong đó: đường giao thông bảo đảm kết nối với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý môi trường.

- Hạ tầng xã hội khu tái định cư phải bảo đảm khả năng tiếp cận dịch vụ y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, chợ, thương mại, dịch vụ, vui chơi, giải trí, nghĩa trang.

- Phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

3. Địa điểm tái định cư được lựa chọn theo thứ tự ưu tiên sau đây:

- Tại địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi.

- Tại địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi có đất bị thu hồi đối với trường hợp tại địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư.

- Tại địa bàn khác có điều kiện tương đương trong trường hợp tại địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư.

- Ưu tiên lựa chọn khu đất có vị trí thuận lợi để hình thành khu tái định cư.

4. Khu tái định cư sau khi đã giao đất tái định cư mà còn quỹ đất thì ưu tiên giao đất cho cá nhân thuộc đối tượng được giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; trường hợp vẫn còn quỹ đất thì giao đất cho cá nhân thuộc đối tượng được giao đất ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Câu 182. Việc bố trí tái định cư được quy định như thế nào tại Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc bố trí tái định cư như sau:

1. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở bị thu hồi, chủ sở hữu nhà ở thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư đã có người dân sinh sống trước khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo bao gồm 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; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.

2. Phương án bố trí tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư.

3. Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư. Người được bố trí tái định cư được ghi nợ nghĩa vụ tài chính về đất đai nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định của Chính phủ.

Giá bán nhà ở tái định cư trong địa bàn cấp huyện do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định. Trường hợp bố trí nhà ở tái định cư tại đơn vị hành chính cấp huyện khác thì giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

4. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư hoặc tại địa điểm khác phù hợp.

Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì được xem xét hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu.

5. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, thị trấn tại khu vực nông thôn hoặc trong địa bàn thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc trong địa bàn quận, thị xã, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất thu hồi thì được Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở.

6. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, nếu đủ điều kiện bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở và địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, nhà ở thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư.

7. Người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ; trong thời gian chờ 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tế tại địa phương. Trường hợp thu hồi đất ở để thực hiện các mục đích khác thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có quỹ đất, quỹ nhà tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp với kinh doanh dịch vụ, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng. Có cơ chế thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

8. Trường hợp người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu.

9. Trường hợp thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

10. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình hình thực tế tại địa phương quy định chi tiết về suất tái định cư tối thiểu theo quy định tại mục 8 nêu trên; quyết định việc hỗ trợ để giao đất ở có thu có tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu theo quy định tại mục 4 nêu trên.

11. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà thì được hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

Câu 183. Nguyên tắc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 112 Luật Đất đai năm 2024 thì việc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất phải theo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, sử dụng đất đúng mục đích, công khai, minh bạch, hợp lý, hiệu quả và theo quy định của pháp luật; bảo đảm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hỗ trợ tái định cư, an sinh xã hội, bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách theo quy định của Luật Đất đai.

Câu 184. Theo quy định thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác quỹ đất được hình thành từ các nguồn nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 113 Luật Đất đai năm 2024 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác quỹ đất được hình thành từ các nguồn sau đây:

1. Đất đã thu hồi theo quy định vì mục đích quốc phòng, an ninh và để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà chưa giao, chưa cho thuê sử dụng tại khu vực đô thị thì giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác, sử dụng; tại khu vực nông thôn thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý;

2. Đất thu hồi trong trường hợp đối với dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông, các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển và thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn để đầu tư quyền sử dụng đất;

3. Đất thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai; các tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bị giải thể, phá sản hoặc bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật; cá nhân sử dụng đất chết mà không có người nhận thừa kế sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài sản theo quy định của pháp luật về dân sự; đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất; thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất tại khu vực đô thị;

4. Đất chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý, thu hồi do sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, trừ trường hợp nhà, đất đó được xử lý theo hình thức điều chuyển hoặc bố trí sử dụng vào mục đích của Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;

5. Đất có nguồn gốc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm mà Nhà nước thu hồi đất giao quản lý;

6. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản được trả lại theo quy định trong hợp đồng thuê đất;

7. Đất hình thành từ hoạt động lấn biển sử dụng vốn ngân sách nhà nước;

8. Đất thu hồi trong trường hợp thực hiện dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật Đất đai.

Câu 185. Luật Đất đai năm 2024 quy định Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chỉ đạo tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện các nhiệm vụ gì? Ai có trách nhiệm trong việc phối hợp với tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, bảo vệ, chống lấn đất, chiếm đất?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 113 Luật Đất đai năm 2024 thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chỉ đạo tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện các nhiệm vụ về tổ chức phát triển quỹ đất đối với quỹ đất do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, bảo vệ, chống lấn đất, chiếm đất.

Câu 186. Quỹ phát triển đất được quy định như thế nào tại Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Điều 114 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quỹ phát triển đất như sau:

1. Quỹ phát triển đất của địa phương là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập để ứng vốn phục vụ các nhiệm vụ thuộc chức năng của tổ chức phát triển quỹ đất, thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Quỹ phát triển đất có trách nhiệm bảo toàn và phát triển vốn, hoạt động không vì mục đích lợi nhuận. Nguồn tài chính của quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động từ các nguồn khác theo quy định của pháp luật. Khoản ứng vốn để thực hiện các nhiệm vụ nêu trên thì được hoàn trả quỹ phát triển đất theo quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ ngân sách địa phương để cấp vốn điều lệ và hoàn ứng cho quỹ phát triển đất đối với các nhiệm vụ thuộc trách nhiệm của ngân sách địa phương.

Câu 187. Tổ chức phát triển quỹ đất được quy định như thế nào tại Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Điều 115 Luật Đất đai năm 2024 quy định về tổ chức phát triển quỹ đất như sau:

1. Tổ chức phát triển quỹ đất được thành lập để tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất tại địa phương.

2. Nguồn tài chính của tổ chức phát triển quỹ đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và ứng vốn từ quỹ phát triển đất.

3. Chính phủ quy định việc thành lập, chức năng, nhiệm vụ, tổ chức bộ máy, cơ chế quản lý, hoạt động, cơ chế tài chính của tổ chức phát triển quỹ đất.

Câu 188. Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất dựa vào những căn cứ nào?

Trả lời: Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 quy định về căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, bao gồm:

1. Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.
3. Căn cứ giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân, như sau:
 - Đối với dự án thuộc danh mục các công trình, dự án dự kiến thực hiện trong năm; dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số (nếu có); diện tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án thu hồi đất trong năm, dự án tái định cư, đất sản xuất dự kiến bồi thường cho người có đất thu hồi thì căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.
 - Đối với dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thuộc một trong các trường hợp được thực hiện mà không phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thì căn cứ vào quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.
4. Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
5. Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
6. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư được thực hiện theo quy định của Chính phủ.
7. Chính phủ quy định chi tiết về việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Câu 189. Việc giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác được quy định như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 117 Luật Đất đai năm 2024 thì việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Câu 190. Việc giao đất không thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 118 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc giao đất không thu tiền sử dụng đất như sau:

1. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được giao đất nông nghiệp trong hạn mức theo quy định.

2. Đất xây dựng trụ sở cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội; tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức khác được thành lập theo quy định của pháp luật và được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợ kinh phí hoạt động thường xuyên; đất quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt không thuộc trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt; đất tín ngưỡng để bồi thường cho trường hợp Nhà nước thu hồi đất tín ngưỡng.

3. Người sử dụng đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất.

4. Đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp.

5. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

6. Cơ quan, tổ chức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở.

7. Đồng bào dân tộc thiểu số không phải là cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng thuộc đối tượng giao đất không thu tiền sử dụng đất theo các chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

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

9. Việc giao đất quy định tại Điều này được thực hiện theo các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Câu 191. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong trường hợp nào?

Trả lời: Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất như sau:

1. Cá nhân được giao đất ở.
2. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt.
3. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở; sử dụng đất do nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
4. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất do được bồi thường bằng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai.
5. Việc giao đất quy định tại Điều này được thực hiện như quy định đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Câu 192. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về việc cho thuê đất?

Trả lời: Điều 120 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc cho thuê đất như sau:

1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hằng năm đối với các trường hợp không thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất.
2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:
 - Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
 - Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng;
 - Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.
3. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm trong các trường hợp sau đây:
 - Không thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
 - Thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà có nhu cầu trả tiền thuê đất hằng năm;

- Đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức thuê đất theo quy định.

4. Việc cho thuê đất quy định tại Điều này được thực hiện như quy định đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Câu 193. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về việc chuyển mục đích sử dụng đất?

Trả lời: Điều 121 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc chuyển mục đích sử dụng đất như sau:

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

- Chuyển đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp;

- Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

- Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung khi thực hiện dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn;

- Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất phi nông nghiệp khác được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

- Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

- Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;

- Chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ.

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; 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.

3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại mục 1 nêu trên thì không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài phù hợp quy định của pháp luật đã chuyển sang sử dụng vào mục đích khác mà nay có nhu cầu chuyển lại thành đất ở và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Việc chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này được thực hiện theo các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Câu 194. Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cần đảm bảo những điều kiện gì?

Trả lời: Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 quy định về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất như sau:

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và đáp ứng các căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Dầu khí; Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác phải tuân theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định.

2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư.
- Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan.
- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

3. Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- Các điều kiện để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.
- Người được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác.
- Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.
- Có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Câu 195. Những ai có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất?

Trả lời: Điều 123 Luật Đất đai năm 2024 quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

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

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

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

- Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

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

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh, gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01/01/2025 và các trường hợp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng, điều chỉnh, gia hạn sử dụng đất không được phân cấp, không được ủy quyền.

Câu 196. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất?

Trả lời: Điều 124 Luật Đất đai năm 2024 quy định về các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, bao gồm:

1. Giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được miễn tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm.

2. Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- Sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

- Dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

3. Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trong các trường hợp sau đây:

- Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở.

- Giao đất ở cho cá nhân là giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Giao đất ở cho cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Giao đất ở cho cá nhân thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở.

- Cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường theo quy định của pháp luật; hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh đối với trường hợp thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng.

- Cho thuê đất đối với cá nhân có nhu cầu sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao theo quy định; cho thuê đất đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc các trường hợp sau: (i) Cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất; (ii) Cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để sản xuất, kinh doanh và được miễn, giảm tiền thuê đất trong trường hợp không còn hoặc thiếu đất nông nghiệp.

- Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức thuê đất.

- Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc.

- Cho thuê đất đối với 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.

- Cho thuê đất sử dụng vào mục đích hoạt động khoáng sản đối với trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép.

- Giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài do được bồi thường bằng đất theo quy định của Luật Đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan, do được hỗ trợ tái định cư theo quy định của Luật Đất đai.

- Giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất bị thu hồi đất sản xuất, kinh doanh trong trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh và thu hồi đất để phát triển

kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà tại thời điểm thu hồi đất còn thời hạn sử dụng đất và người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất tại vị trí khác để tiếp tục sản xuất, kinh doanh.

- Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo quy định của Chính phủ.

- Giao đất, cho thuê đất theo quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại về đất đai của cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành.

- Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

4. Người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất thuộc các trường hợp theo quy định về chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà không sử dụng vốn quy định tại mục 2 nêu trên trong trường hợp có nhà đầu tư quan tâm mà chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm đối với dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

6. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành thuộc trường hợp đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá hoặc không có người tham gia. Thời gian giao đất, cho thuê đất trong trường hợp này chỉ được thực hiện trong vòng 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành lần 2.

7. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

8. Chính phủ quy định chi tiết về giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Điều này.

Câu 197. Các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 thì Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đã được giao đất để quản lý, trừ trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng.

2. Giao đất ở cho cá nhân trừ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Câu 198. Điều kiện cần thiết để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 quy định về điều kiện cần thiết để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

1. Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối.

2. Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý.

3. Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

4. Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Câu 199. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm những gì?

Trả lời: Khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 quy định về điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Đối với tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định;

- Bảo đảm các điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

- Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

2. Đối với cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định;

- Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Câu 200. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Khoản 5 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 quy định về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

1. Hằng năm phải công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

2. Tổ chức lập, tổ chức thực hiện phương án thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai để đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Tổ chức lập, tổ chức thực hiện phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Chỉ đạo việc bàn giao đất trên thực địa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Câu 201. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành được quy định như thế nào tại Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 quy định về các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành bao gồm:

1. Các trường hợp đấu giá không thành theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.
2. Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá.
3. Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 người tham gia cuộc đấu giá hoặc có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ.

Câu 202. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại Khoản 7 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 thì trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Câu 203. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024, nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp sau:

1. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn mà được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;
2. Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và không thuộc trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn mà được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

Câu 204. Tổ chức tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện nào?

Trả lời: Khoản 5 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 quy định tổ chức tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau:

1. Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định;
2. Phải bảo đảm các điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư;

3. Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Câu 205. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gì trong việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất?

Trả lời: Căn cứ quy định tại Khoản 7 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024, trong việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

1. Công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;
2. Tổ chức lập quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000;
3. Tổ chức lập và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai;
4. Giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập theo quy định của Chính phủ để thực hiện dự án theo đúng cam kết tại hợp đồng được ký kết giữa nhà đầu tư trúng thầu với cơ quan có thẩm quyền và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu và quy định khác của pháp luật có liên quan; xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

Câu 206. Đối với việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất trong thời hạn bao lâu?

Trả lời: Khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 quy định trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng thầu hoặc thời hạn khác theo hợp đồng đã ký kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất.

Tổ chức được giao đất, cho thuê đất theo quy định có trách nhiệm ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt; quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không ứng đủ vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy kết quả trúng thầu.

Câu 207. Việc sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024, việc sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp sau:

1. Các trường hợp thực hiện dự án không thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng;

2. Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở;

3. Các trường hợp không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà nhà đầu tư lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất.

Câu 208. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện gì?

Trả lời: Khoản 3 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 quy định điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt và công bố;
2. Chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở;
3. Có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

Câu 209. Trong các trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, nhà nước có chính sách gì để khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024, nhà nước có chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội trong các trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án;

2. Trường hợp nhà đầu tư đã nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án mà đến thời điểm hết hạn sử dụng đất đối với đất đã nhận quyền nhưng vẫn chưa hoàn thành thủ tục về đất đai để thực hiện dự án thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục để triển khai dự án mà không phải thực hiện thủ tục gia hạn.

Câu 210. Hồ sơ địa chính được lập, chỉnh lý, cập nhật theo những nguyên tắc nào?

Trả lời: Điều 128 Luật Đất đai năm 2024 quy định nguyên tắc lập, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính như sau:

1. Hồ sơ địa chính được lập đến từng thửa đất, bảo đảm tính khoa học và thống nhất thông tin trong hồ sơ với hiện trạng quản lý, sử dụng đất; được tập hợp theo đơn vị hành

chính cấp xã hoặc theo đơn vị hành chính cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã;

2. Hồ sơ địa chính phải được chỉnh lý, cập nhật biến động đầy đủ, kịp thời khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục hành chính về đất đai hoặc do yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bảo đảm phản ánh đầy đủ tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn.

Câu 211. Hồ sơ địa chính bao gồm các tài liệu nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 129 Luật Đất đai năm 2024 quy định về hồ sơ địa chính bao gồm các tài liệu thể hiện thông tin chi tiết về từng thửa đất, người được giao quản lý đất, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tình trạng pháp lý của thửa đất và tài sản gắn liền với đất, phản ánh đầy đủ tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn.

Câu 212. Khi được lập dưới dạng số, hồ sơ địa chính bao gồm các tài liệu nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 129 Luật Đất đai năm 2024 quy định về hồ sơ địa chính được lập dưới dạng số, bao gồm các tài liệu:

1. Bản đồ địa chính;
2. Sổ mục kê đất đai;
3. Sổ địa chính;
4. Bản sao các loại giấy chứng nhận bao gồm:
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
 - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;
 - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;
 - Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng;
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Câu 213. Hồ sơ địa chính được sử dụng vào các mục đích gì?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 3 Điều 129 Luật Đất đai năm 2024, hồ sơ địa chính được sử dụng vào các mục đích:

1. Làm công cụ quản lý đất đai;
2. Bảo vệ quyền và xác định nghĩa vụ của người sử dụng đất, người được giao quản lý đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai;
3. Xác định các khoản thu tài chính từ đất đai;
4. Giám sát biến động thị trường quyền sử dụng đất;
5. Hỗ trợ người sử dụng đất trong việc tiếp cận vốn tín dụng;
6. Hỗ trợ các ngành, các cấp chỉ đạo, điều hành, xây dựng, triển khai và giám sát việc thực hiện quy hoạch, phát triển cơ sở hạ tầng;

7. Cung cấp thông tin cho các cơ quan có thẩm quyền trong việc giải quyết tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

8. Cung cấp thông tin cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu tiếp cận đất đai.

Câu 214. Các cơ quan, tổ chức, đơn vị, địa phương và cá nhân có trách nhiệm như thế nào trong việc lập, chỉnh lý, cập nhật, quản lý, khai thác hồ sơ địa chính?

Trả lời: Trách nhiệm lập, chỉnh lý, cập nhật, quản lý, khai thác hồ sơ địa chính được quy định tại Điều 130 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc lập hồ sơ địa chính tại địa phương và bố trí kinh phí để tổ chức thực hiện;

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập hồ sơ địa chính; kiểm tra, giám sát việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính thường xuyên tại địa phương;

3. Tổ chức đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính. Đối với những địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thì tổ chức đăng ký đất đai có trách nhiệm cung cấp bản sao hồ sơ địa chính cho Ủy ban nhân dân cấp xã để sử dụng;

4. Công chức làm nhiệm vụ địa chính cấp xã có trách nhiệm quản lý, sử dụng thông tin từ hồ sơ địa chính phục vụ cho yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương và theo yêu cầu của công dân; cập nhật biến động đất đai đối với những trường hợp biến động thuộc thẩm quyền và phản ánh tình hình vi phạm trong quản lý, sử dụng đất vào hồ sơ địa chính;

5. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, cập nhật, quản lý hồ sơ địa chính, việc khai thác, sử dụng và kiểm tra, giám sát đối với hồ sơ địa chính.

Câu 215. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo những nguyên tắc nào?

Trả lời: Từ khoản 1 đến khoản 4 Điều 131 Luật Đất đai năm 2024 quy định nguyên tắc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất như sau:

1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý;

2. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng được đăng ký theo yêu cầu của chủ sở hữu;

3. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất bao gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau;

4. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý đã kê khai đăng ký được ghi vào hồ sơ địa chính và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu đủ điều kiện theo quy định.

Câu 216. Đăng ký lần đầu đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất được thực hiện trong các trường hợp nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 132 Luật Đất đai năm 2024 quy định đăng ký lần đầu đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất được thực hiện trong các trường hợp:

1. Thửa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;
2. Thửa đất được Nhà nước giao, cho thuê để sử dụng;
3. Thửa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;
4. Tài sản gắn liền với đất mà có nhu cầu đăng ký đồng thời với đăng ký đất đai trong các trường hợp nêu trên.

Câu 217. Đề nghị cho biết các trường hợp nào đăng ký biến động đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024, đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà có thay đổi sau:

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; chuyển nhượng dự án có sử dụng đất;
2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên;
3. Thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên;
4. Thay đổi ranh giới, mốc giới, kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu và địa chỉ của thửa đất;
5. Đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;
6. Chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà người sử dụng đất có nhu cầu đăng ký biến động;
7. Thay đổi thời hạn sử dụng đất;
8. Thay đổi hình thức giao đất, cho thuê đất, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định;
9. Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức hoặc sự thỏa thuận của các thành viên hộ

gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất;

10. Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

11. Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề;

12. Thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất;

13. Thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm;

14. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất yêu cầu cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

15. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

16. Bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Câu 218. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp cho những đối tượng nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 134 Luật Đất đai năm 2024 quy định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất theo mẫu thống nhất trong cả nước.

Câu 219. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phải tuân thủ những nguyên tắc nào?

Trả lời: Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được quy định từ khoản 1 đến khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu và đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng 01 xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó.

2. Thừa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung tài sản gắn liền với đất thì cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp những người có chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu thì cấp chung 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chỉ được cấp sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền xác định không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính; trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất.

- Trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc 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 hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch hoặc tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật thì Nhà nước có trách nhiệm bố trí kinh phí thực hiện việc đo đạc, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; người sử dụng đất không phải trả chi phí đối với trường hợp này.

4. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người để đứng tên làm đại diện cho vợ và chồng.

- Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

5. Trường hợp thừa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện. Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi tên đại diện hộ gia đình trên

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện hộ gia đình.

- Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

6. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

- Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp mà vị trí không chính xác thì rà soát, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

Câu 220. Các cơ quan nào có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với các trường hợp đăng ký lần đầu mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được phê duyệt?

Trả lời: Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với các trường hợp đăng ký lần đầu mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trường hợp cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo phương án gộp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được phê duyệt được quy định tại khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất là tổ chức trong nước; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; 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; người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất là cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam; cộng đồng dân cư.

Câu 221. Cơ quan nào có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động?

Trả lời: Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động được quy định tại khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Tổ chức đăng ký đất đai thực hiện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

2. Chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai thực hiện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

3. Tổ chức đăng ký đất đai, chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai được sử dụng con dấu của mình để thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp.

Câu 222. Đề nghị cho biết các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định có thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 sau thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

1. Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

2. Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất, gồm:

- Bằng khoán điền thổ;
- Văn tự đoạn mãi bất động sản có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ;
- Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ;
- Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận;
- Giấy phép cho xây cất nhà ở;
- Giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp;
- Bản án của Tòa án thuộc chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;

3. 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;

4. Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

5. Sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà có tên người sử dụng đất;

6. Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất, bao gồm: Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất; Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

7. Giấy tờ về việc kê khai, đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà;

8. Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sĩ làm nhà ở theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11 tháng 7 năm 1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sĩ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được phê duyệt tại thời điểm giao đất;

9. Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà có tên người sử dụng đất;

10. Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; giấy tờ về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép;

11. Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận;

12. Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân hoặc cấp cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng;

13. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương.

Câu 223. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ của nông, lâm trường quốc doanh về việc giao đất để làm nhà ở hoặc làm nhà ở kết hợp với sản xuất nông, lâm nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất không?

Trả lời: Khoản 2 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 quy định về hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ của nông, lâm trường quốc doanh về việc giao đất để làm nhà ở hoặc làm nhà ở kết hợp với sản xuất nông, lâm nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Câu 224. Đề nghị cho biết các loại giấy tờ hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định có thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

1. 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, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất;

2. Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.

Câu 225. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 144 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa vào danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa được thực hiện như sau:

1. Trường hợp đất chỉ do một cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp cho cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân đó;

2. Trường hợp có nhiều người sử dụng đất, có nhiều loại đất khác nhau thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng người sử dụng đất. Người sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

Câu 226. Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu, Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 146 Luật Đất đai năm 2024 quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu như sau:

1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

2. Không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tự chia, tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thành 02 hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất 01 thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định;

3. Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa.

Câu 227. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất thuộc phạm vi nhiều đơn vị hành chính cấp xã?

Trả lời: Điều 147 Luật Đất đai năm 2024 quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất thuộc phạm vi nhiều đơn vị hành chính cấp xã như sau:

1. Trường hợp thửa đất thuộc phạm vi nhiều xã, phường, thị trấn nhưng cùng thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của một cơ quan thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản

gắn liền với đất cho người sử dụng đất; trong đó phải xác định từng phần diện tích thuộc phạm vi từng đơn vị hành chính cấp xã;

2. Trường hợp thửa đất thuộc phạm vi nhiều xã, phường, thị trấn thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của các cơ quan khác nhau thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo từng thửa đất thuộc thẩm quyền của từng cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Câu 228. Hộ gia đình, cá nhân sở hữu nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có các loại giấy tờ nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 148 Luật Đất đai năm 2024 quy định về hộ gia đình, cá nhân sở hữu nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có một trong các loại giấy tờ sau:

1. Giấy phép xây dựng nhà ở hoặc giấy phép xây dựng nhà ở có thời hạn đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

2. Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu 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 hoặc giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

3. Giấy tờ về giao hoặc tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

4. Giấy tờ về sở hữu nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ mà nhà đất đó không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội về nhà đất do Nhà nước đã 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, Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất 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;

5. Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đối với trường hợp giao dịch trước ngày 01 tháng 7 năm 2006. Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp nhà ở do mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết;

6. Bản án hoặc quyết định của Tòa án hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật mà có xác định quyền sở hữu nhà ở;

7. Một trong những giấy tờ quy định nêu trên mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác và đang không có tranh chấp.

Câu 229. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất ở đó thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện như thế nào?

Trả lời: Khoản 5 Điều 148 Luật Đất đai năm 2024 quy định trường hợp chủ sở hữu nhà ở không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất ở đó thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện như sau:

1. Đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì phải có giấy tờ về giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

2. Đối với chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở mà không thuộc trường hợp quy định nêu trên thì phải có giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở theo quy định và hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng nhà ở đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

Câu 230. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sở hữu công trình xây dựng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có các loại giấy tờ nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 149 Luật Đất đai năm 2024 quy định hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sở hữu công trình xây dựng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có một trong các loại giấy tờ sau:

1. Giấy phép xây dựng công trình hoặc giấy phép xây dựng công trình có thời hạn đối với trường hợp phải xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

2. Giấy tờ về sở hữu công trình xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ, trừ trường hợp Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng;

3. Giấy tờ về mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

4. Bản án hoặc quyết định của Tòa án hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật mà có xác định quyền sở hữu công trình xây dựng;

5. Một trong những giấy tờ quy định nêu trên mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác và đang không có tranh chấp.

Câu 231. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện?

Trả lời: Điều 150 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện như sau: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trước đây cơ quan nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản đó trong quá trình thực hiện chính sách của Nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa thực hiện quyết định thì người đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Câu 232. Người sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 151 Luật Đất đai năm 2024, người sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sau:

1. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích;
2. Đất được giao để quản lý thuộc các trường hợp theo quy định, trừ trường hợp đất được giao sử dụng chung với đất được giao để quản lý thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất sử dụng theo quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
3. Đất thuê, thuê lại của người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng, phù hợp với dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
4. Đất nhận khoán, trừ trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định;
5. Đất đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện;
6. Đất đang có tranh chấp, đang bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự; quyền sử dụng đất đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật;
7. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh.

Câu 233. Các tài sản gắn liền với đất không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 151 Luật Đất đai năm 2024 quy định các tài sản gắn liền với đất không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sau:

1. Tài sản gắn liền với đất mà thửa đất có tài sản đó thuộc trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
2. Nhà ở hoặc công trình xây dựng được xây dựng tạm thời trong thời gian xây dựng công trình chính hoặc xây dựng tạm thời bằng vật liệu tranh, tre, nứa, lá, đất; công trình phụ trợ nằm ngoài phạm vi công trình chính và để phục vụ cho việc quản lý, sử dụng, vận hành công trình chính;
3. Tài sản gắn liền với đất đã có thông báo hoặc quyết định giải tỏa hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có các thông báo, quyết định này mà không thực hiện;
4. Nhà ở, công trình được xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng; xây dựng lấn, chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử - văn hóa đã xếp hạng; tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ sau thời điểm quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà tài sản được tạo lập đó không phù hợp với quy hoạch được duyệt tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở theo quy định có giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng;

5. Tài sản thuộc sở hữu của Nhà nước, trừ trường hợp tài sản đã được xác định là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp theo hướng dẫn của Bộ Tài chính;

6. Tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là nhà ở; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở.

Câu 234. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp có sai sót trong các trường hợp nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 quy định cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm đính chính giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau:

1. Có sai sót thông tin của người được cấp giấy chứng nhận so với thông tin tại thời điểm đính chính;

2. Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được tổ chức đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận hoặc được thể hiện trong văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.

Câu 235. Trong các trường hợp nào Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp?

Trả lời: Khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 quy định Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp trong các trường hợp sau:

1. Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp;

2. Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp;

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

4. Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận;

5. Giấy chứng nhận đã cấp bị Tòa án có thẩm quyền tuyên hủy;

6. Trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà người phải thi hành án không nộp giấy chứng nhận đủ cấp.

Câu 236. Khoản thu ngân sách từ đất đai bao gồm các khoản thu nào?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024, các khoản thu ngân sách từ đất đai bao gồm:

1. Tiền sử dụng đất;
2. Tiền thuê đất;
3. Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm hành chính về đất đai;
4. Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
5. Tiền sử dụng đất tăng thêm, tiền thuê đất tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng;
6. Thuế sử dụng đất;
7. Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;
8. Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
9. Khoản thu khác theo quy định của pháp luật.

Câu 237. Khoản thu từ dịch vụ công về đất đai bao gồm các khoản thu nào?

Trả lời: Căn cứ quy định tại Điều 154 Luật Đất đai năm 2024, các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai bao gồm:

1. Dịch vụ cung cấp thông tin, dữ liệu về đất đai;
2. Dịch vụ đo đạc địa chính;
3. Dịch vụ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
4. Dịch vụ tư vấn xác định giá đất;
5. Dịch vụ khác theo quy định của pháp luật.

Câu 238. Việc tính tiền sử dụng đất căn cứ vào các yếu tố nào?

Trả lời: Căn cứ tính tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 bao gồm:

1. Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất;
2. Giá đất theo quy định tại Bảng giá đất và giá đất cụ thể; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá;
3. Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất của Nhà nước.

Câu 239. Việc tính tiền cho thuê đất căn cứ vào các yếu tố nào?

Trả lời: Căn cứ tính tiền cho thuê đất quy định tại khoản 2 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 bao gồm:

1. Diện tích đất cho thuê;
2. Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất;
3. Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì giá đất thuê là giá trúng đấu giá;
4. Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
5. Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước.

Câu 240. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất?

Trả lời: Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, trừ trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;
2. Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, là thời điểm người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc người đại diện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của pháp luật;
3. Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất;
4. Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng mà phải xác định lại giá đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

Câu 241. Khi chuyển mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất có phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai năm 2024, trừ chuyển đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp, khi chuyển mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau:

1. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả 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 cho thời gian sử dụng đất còn lại;
2. Nộp tiền thuê đất hằng năm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

Câu 242. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau:

1. Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan, trừ trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ;

2. Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sĩ không còn lao động chính, người nghèo; sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở; giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

3. Đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ;

4. Sử dụng đất của đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức thuê đất theo quy định;

5. Sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay; đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không; đất để làm bãi đỗ xe, xưởng bảo dưỡng phục vụ hoạt động vận tải hành khách công cộng; đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm;

6. Sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng; đất xây dựng công trình công nghiệp đường sắt; đất xây dựng công trình phụ trợ khác trực tiếp phục vụ công tác chạy tàu, đón tiễn hành khách, xếp dỡ hàng hóa của đường sắt;

7. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

8. Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân phơi, nhà kho, nhà xưởng sản xuất; xây dựng cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã;

9. Sử dụng đất xây dựng công trình cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải tại khu vực đô thị và nông thôn;

10. Sử dụng đất không phải đất quốc phòng, an ninh cho mục đích quốc phòng, an ninh của doanh nghiệp quân đội, công an;

11. Giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi.

Câu 243. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau:

1. Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
2. Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
3. Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
4. Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
5. Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Câu 244. Việc định giá đất căn cứ vào các yếu tố nào?

Trả lời: Căn cứ định giá đất quy định tại khoản 2 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 bao gồm:

1. Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;
2. Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;
3. Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất;
4. Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;
5. Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất.

Câu 245. Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất bao gồm những thông tin gì?

Trả lời: Khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất bao gồm:

1. Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;
2. Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;
4. Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất;
5. Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.

Câu 246. Đề nghị cho biết các phương pháp định giá đất?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, các phương pháp định giá đất bao gồm:

1. Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

2. Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

3. Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

4. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

5. Phương pháp định giá đất khác chưa được quy định theo các phương pháp nêu trên do Chính phủ quy định sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Câu 247. Áp dụng phương pháp định giá đất trong những trường hợp và điều kiện như thế nào?

Trả lời: Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

2. Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

3. Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

4. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

Câu 248. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 quy định bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp:

1. Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;
2. Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;
3. Tính thuế sử dụng đất;
4. Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
5. Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
6. Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
7. Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
8. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;
9. Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;
10. Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;
11. Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

Câu 249. Bảng giá đất được xây dựng như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 2 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024, bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí; đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

Câu 250. Giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 quy định giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp sau:

1. Tính tiền sử dụng đất đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;
2. Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trừ trường hợp thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;
3. Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa;

4. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;

5. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cho phép chuyển hình thức sử dụng đất;

6. Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Câu 251. Cá nhân nào có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể?

Trả lời: Khoản 2 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 quy định thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể như sau:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật Đất đai;

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai.

Câu 252. Đề nghị cho biết thẩm quyền thành lập và thành phần Hội đồng thẩm định bảng giá đất?

Trả lời: Khoản 1 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024 quy định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định bảng giá đất bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Thủ trưởng cơ quan tài chính cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là thủ trưởng các cơ quan chuyên môn cấp tỉnh; các Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức tư vấn xác định giá đất và chuyên gia.

Câu 253. Thẩm quyền thành lập và thành phần Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh được Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 2 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng; Thủ trưởng cơ quan tài chính cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã nơi có đất và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng.

Câu 254. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về thẩm quyền thành lập và thành phần Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp huyện?

Trả lời: Khoản 3 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024 quy định, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp huyện bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng; Thủ trưởng cơ quan tài chính cấp huyện làm Phó Chủ tịch Hội đồng; lãnh đạo các phòng ban, tổ chức có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất. Ủy ban nhân dân cấp huyện có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng.

Câu 255. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định những nội dung gì?

Trả lời: Khoản 5 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024 quy định nội dung thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể bao gồm việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin.

Câu 256. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về chế độ làm việc của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể?

Trả lời: Khoản 4, khoản 6 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024 quy định về chế độ làm việc của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể như sau:

1. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp huyện quyết định thành lập Tổ giúp việc cho Hội đồng và được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định bảng giá đất, giá đất cụ thể.

2. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp huyện chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định.

- Hội đồng làm việc độc lập, khách quan, theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; Chủ tịch và các thành viên chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến của mình. Các cuộc họp Hội đồng phải có biên bản ghi chép đầy đủ các ý kiến thảo luận, kết quả biểu quyết, được lưu trữ cùng với các tài liệu phục vụ cuộc họp và ý kiến bằng văn bản của thành viên Hội đồng.

- Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể được mời đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp và các tổ chức chính trị - xã hội khác tham dự cuộc họp thẩm định giá đất.

Câu 257. Tổ chức tư vấn xác định giá đất có các quyền nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024, tổ chức tư vấn xác định giá đất có các quyền sau:

1. Được cung cấp dịch vụ tư vấn xác định giá đất;

2. Được yêu cầu bên thuê tư vấn, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu để phục vụ xác định giá đất theo quy định của pháp luật;

3. Quyền khác theo quy định của pháp luật.

Câu 258. Tổ chức tư vấn xác định giá đất có các nghĩa vụ nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024, tổ chức tư vấn xác định giá đất có các nghĩa vụ sau:

1. Tuân thủ nguyên tắc, căn cứ, phương pháp, trình tự thủ tục định giá đất theo quy định của Luật Đất đai và quy định khác của luật có liên quan;
2. Phải độc lập, khách quan, trung thực trong hoạt động tư vấn xác định giá đất;
3. Bảo đảm việc tuân thủ đạo đức nghề nghiệp của các định giá viên thuộc tổ chức của mình;
4. Chịu trách nhiệm về chuyên môn trong tư vấn xác định giá đất, tư vấn thẩm định giá đất do mình thực hiện;
5. Thực hiện tư vấn xác định giá đất theo quy định của Luật Đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan;
6. Chịu sự thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
7. Báo cáo kết quả tư vấn xác định giá đất khi có yêu cầu gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh nơi đăng ký trụ sở chính hoặc nơi thực hiện tư vấn xác định giá đất; đăng ký danh sách định giá viên và việc thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh nơi đăng ký trụ sở chính;
8. Có trách nhiệm thực hiện tư vấn xác định, thẩm định bảng giá đất, giá đất cụ thể; cử đại diện tham gia Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
9. Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả tư vấn xác định giá đất;
10. Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Câu 259. Tổ chức được hoạt động tư vấn xác định giá đất khi có đủ các điều kiện nào?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024, tổ chức được hoạt động tư vấn xác định giá đất khi có đủ các điều kiện sau:

1. Tổ chức có đăng ký hoạt động kinh doanh dịch vụ xác định giá đất hoặc kinh doanh dịch vụ thẩm định giá; đơn vị sự nghiệp công lập có chức năng kinh doanh dịch vụ xác định giá đất hoặc kinh doanh dịch vụ thẩm định giá;
2. Có ít nhất 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất hoặc 03 thẩm định viên về giá theo quy định của Chính phủ.

Câu 260. Việc xây dựng hệ thống thông tin quốc gia về đất đai phải đáp ứng những yêu cầu nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 163 Luật Đất đai năm 2024, hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được xây dựng tập trung, thống nhất từ trung ương đến địa phương, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước.

Câu 261. Mục đích của việc xây dựng hệ thống thông tin quốc gia về đất đai là gì?

Trả lời: Khoản 2 Điều 163 Luật Đất đai năm 2024 quy định hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được xây dựng phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai; kết nối, chia sẻ dữ liệu với các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số.

Câu 262. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bao gồm các thành phần cơ bản nào?

Trả lời: Khoản 3 Điều 163 Luật Đất đai năm 2024 quy định hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bao gồm các thành phần cơ bản sau:

1. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin;
2. Phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;
3. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Câu 263. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai?

Trả lời: Khoản 1, khoản 2 Điều 164 Luật Đất đai năm 2024 quy định về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai như sau:

1. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin được xây dựng ở trung ương và địa phương, bao gồm tập hợp thiết bị máy chủ, máy trạm, thiết bị kết nối mạng, hệ thống đường truyền, thiết bị bảo đảm an ninh, an toàn, thiết bị lưu trữ, thiết bị ngoại vi và thiết bị khác;
2. Phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bao gồm các phần mềm hệ thống, phần mềm tiện ích và phần mềm ứng dụng phục vụ quản lý, vận hành, cập nhật, khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Câu 264. Các thành phần của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được quy định như thế nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 165 Luật Đất đai năm 2024 quy định cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai bao gồm các thành phần sau:

1. Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;
2. Cơ sở dữ liệu địa chính;
3. Cơ sở dữ liệu điều tra, đánh giá, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
4. Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
5. Cơ sở dữ liệu giá đất;
6. Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai;
7. Cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, tiếp công dân, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai;
8. Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

Câu 265. Đề nghị cho biết yêu cầu trong xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai?

Trả lời: Khoản 2 Điều 165 Luật Đất đai năm 2024 quy định, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được xây dựng đồng bộ, thống nhất theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia trong phạm vi cả nước.

Câu 266. Việc quản lý, vận hành và kết nối liên thông với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được thực hiện như thế nào?

Trả lời: Khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 166 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc quản lý, vận hành và kết nối liên thông với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai như sau:

1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được bảo đảm an ninh, an toàn theo quy định của pháp luật;
2. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được quản lý tập trung và được phân cấp quản lý theo trách nhiệm quản lý của cơ quan nhà nước từ trung ương đến địa phương;
3. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được cập nhật đầy đủ, chính xác, kịp thời, bảo đảm phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất đai;
4. Cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của Bộ, ngành, địa phương được kết nối với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai để cập nhật, chia sẻ, khai thác, sử dụng thông tin. Việc kết nối liên thông phải bảo đảm hiệu quả, an toàn, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật Đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Câu 267. Việc khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào?

Trả lời: Việc khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được quy định tại khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Dữ liệu trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai có giá trị sử dụng chính thức, tương đương văn bản giấy được cơ quan có thẩm quyền cung cấp;
2. Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu của Bộ, ngành, địa phương, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội được khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thuộc phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình;
3. Người sử dụng đất được khai thác thông tin của mình trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;
4. Tổ chức, cá nhân không phải là cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu của Bộ, ngành, địa phương, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, người sử dụng đất có nhu cầu khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật;
5. Nhà nước tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân được tiếp cận, khai thác thông tin, dữ liệu về đất đai theo quy định của pháp luật. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân phản hồi, cung cấp, bổ sung thông tin cho cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;
6. Việc khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải trả phí khai thác, sử dụng tài liệu đất đai và giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu về đất đai theo quy định;
7. Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quyết định giá sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật về giá.

Câu 268. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về dịch vụ công trực tuyến về đất đai?

Trả lời: Khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

1. Dịch vụ công trực tuyến về đất đai bao gồm dịch vụ hành chính công về đất đai và dịch vụ khác về đất đai được cung cấp cho tổ chức, cá nhân trên môi trường mạng theo quy định của pháp luật.

2. Việc cung cấp dịch vụ công trực tuyến về đất đai được quy định như sau:

- Cơ quan có thẩm quyền cung cấp dịch vụ công trực tuyến về đất đai phải bảo đảm kết nối liên thông, thuận tiện, đơn giản, an toàn cho cơ quan, tổ chức, cá nhân và phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai;

- Các hình thức xác nhận của Nhà nước đối với quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân sử dụng đất được thực hiện trên hồ sơ số và xác thực điện tử.

Câu 269. Giao dịch điện tử về đất đai được Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 167 Luật Đất đai năm 2024 quy định giao dịch điện tử về đất đai bao gồm các giao dịch về đất đai được thực hiện bằng phương tiện điện tử. Giao dịch điện tử về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

Câu 270. Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được bảo đảm như thế nào?

Trả lời: Việc bảo đảm kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được quy định tại Điều 168 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước và các nguồn khác theo quy định của pháp luật;

2. Ngân sách trung ương bảo đảm cho các hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương thực hiện;

3. Ngân sách địa phương bảo đảm cho các hoạt động quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm, xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do địa phương thực hiện;

4. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực tham gia đầu tư xây dựng, cung cấp dịch vụ hệ thống hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin; cung cấp các phần mềm tiện ích, phần mềm ứng dụng trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và khai thác thông tin, dữ liệu quốc gia về đất đai; xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và cung cấp các dịch vụ giá trị gia tăng từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Câu 271. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai?

Trả lời: Điều 169 Luật Đất đai năm 2024 quy định bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai như sau:

1. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai phải được bảo đảm an toàn theo quy định của pháp luật về an toàn thông tin mạng theo cấp độ và quy định khác của pháp luật có liên quan;

2. Việc in, sao, vận chuyển, giao nhận, truyền dữ liệu, lưu giữ, bảo quản, cung cấp thông tin, dữ liệu và hoạt động khác có liên quan đến dữ liệu thuộc phạm vi bí mật nhà nước phải tuân theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước;

3. Danh mục bí mật nhà nước về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

Câu 272. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gì trong xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai?

Trả lời: Khoản 3 Điều 170 Luật Đất đai năm 2024 quy định trong việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

1. Tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi địa phương, bảo đảm đến năm 2025 kết nối, tích hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

2. Tổ chức quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp, bảo đảm hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm tại địa phương, đường truyền kết nối từ địa phương đến trung ương phục vụ xây dựng, vận hành, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương;

3. Chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai trong phạm vi địa phương cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật;

4. Thực hiện dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai tại địa phương.

Câu 273. Đất sử dụng ổn định lâu dài bao gồm đất gì?

Trả lời: Điều 171 Luật Đất đai năm 2024 quy định đất sử dụng ổn định lâu dài bao gồm:

1. Đất ở;

2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng theo quy định;

3. Đất rừng đặc dụng; đất rừng phòng hộ; đất rừng sản xuất do tổ chức quản lý;

4. Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của cá nhân đang sử dụng ổn định được Nhà nước công nhận mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê;

5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan theo quy định; đất xây dựng công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định;

6. Đất quốc phòng, an ninh;

7. Đất tín ngưỡng;

8. Đất tôn giáo theo quy định;

9. Đất sử dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh;

10. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt;

11. Đất 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.

Câu 274. Thời hạn sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời: Trừ các trường hợp đất sử dụng ổn định lâu dài, thời hạn sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng trong hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định là 50 năm. Khi hết thời hạn sử dụng đất, thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định nêu trên mà không phải làm thủ tục gia hạn;

2. Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất nhưng không quá 50 năm;

3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất được xem xét, quyết định theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

- Đối với các dự án có thời hạn hoạt động trên 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư thì thời hạn giao đất, cho thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng không quá 70 năm.

- Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định nêu trên.

- Trường hợp không phải lập dự án đầu tư thì thời hạn sử dụng đất được xem xét trên cơ sở đơn xin giao đất, cho thuê đất nhưng không quá 50 năm;

4. Thời hạn cho thuê đất xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá 99 năm. Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao nếu có nhu cầu sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác; thời hạn gia hạn hoặc cho thuê đất khác không quá thời hạn theo quy định.

Câu 275. Thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024 quy định 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.

Câu 276. Việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện như thế nào?

Trả lời: Khoản 3, khoản 4 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện như sau:

1. Việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện trong năm cuối của thời hạn sử dụng đất, trừ trường hợp giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng trong hạn mức. Người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn chậm nhất là

06 tháng trước khi hết thời hạn sử dụng đất. Quá thời hạn phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất, trừ trường hợp bất khả kháng. Trường hợp không được gia hạn sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Trường hợp không được gia hạn sử dụng đất, người sử dụng đất có trách nhiệm xử lý tài sản gắn liền với đất để hoàn trả mặt bằng cho Nhà nước. Quá thời hạn 24 tháng kể từ thời điểm hết thời hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất không xử lý tài sản thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất; trường hợp phải phá dỡ, chủ sở hữu tài sản phải chịu chi phí phá dỡ.

Câu 277. Luật Đất đai năm 2024 quy định thời hạn sử dụng đất đối với cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất như thế nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 173 Luật Đất đai năm 2024 quy định thời hạn sử dụng đất đối với cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất như sau:

1. Trường hợp chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang loại đất 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 có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

2. Trường hợp chuyển đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối sang đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ thì thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài;

3. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất nông nghiệp không thuộc trường hợp theo quy định thì cá nhân sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê;

4. Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang đất 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 có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Câu 278. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất?

Trả lời: Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 174 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

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 nhận chuyển quyền sử dụng đất. Việc gia hạn sử dụng đất thực hiện theo quy định.

Trường hợp nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất của cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc nhận quyền sử dụng đất trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành mà hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định mà không phải làm thủ tục gia hạn.

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

Câu 279. Việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư có sử dụng đất khi chưa hết thời hạn sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư có sử dụng đất khi chưa hết thời hạn sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau:

1. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
2. Có văn bản đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư;
3. Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
4. Không thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai;
5. Có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư;
6. Đáp ứng các điều kiện về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Câu 280. Hạn mức giao đất nông nghiệp được Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 176 Luật Đất đai năm 2024 quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp như sau:

1. Hạn mức giao đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được quy định như sau:

- Không quá 03 ha cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long;
- Không quá 02 ha cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho cá nhân không quá 10 ha đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 ha đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất cho cá nhân không quá 30 ha đối với mỗi loại đất:

- Đất rừng phòng hộ;
- Đất rừng sản xuất là rừng trồng.

4. Cá nhân được giao nhiều loại đất trong các loại đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 ha; trường hợp được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 05 ha đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng, không quá 25 ha đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi; trường hợp được giao thêm đất rừng sản xuất là rừng trồng thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 ha.

5. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao

đất theo quy định và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân theo quy định.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

6. Đối với diện tích đất nông nghiệp của cá nhân đang sử dụng ngoài xã, phường, thị trấn nơi đăng ký thường trú thì 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 cá nhân.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai nơi đã giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho cá nhân gửi thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cá nhân đó đăng ký thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp.

7. Diện tích đất nông nghiệp của 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 theo quy định.

Câu 281. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân được Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào?

Trả lời: Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 177 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất theo quy định.

2. Việc xác định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phải căn cứ vào các yếu tố sau:

- Điều kiện về đất đai và công nghệ sản xuất;
- Chuyển dịch lực lượng lao động, cơ cấu kinh tế; quá trình đô thị hóa.

Câu 282. Đất nông nghiệp do cá nhân sử dụng bao gồm đất gì?

Trả lời: Khoản 1 Điều 178 Luật Đất đai năm 2024 quy định đất nông nghiệp do cá nhân sử dụng bao gồm đất nông nghiệp được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; do thuê quyền sử dụng đất của người sử dụng đất khác; do nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Câu 283. Việc sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho cá nhân được quy định như thế nào?

Trả lời: Việc sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước giao cho cá nhân được quy định tại khoản 2 Điều 178 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Cá nhân đã được Nhà nước giao đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật Đất đai;

2. Đối với những địa phương chưa thực hiện việc giao đất cho cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất lập phương án giao đất và đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất;

3. Đối với những địa phương mà Ủy 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 và đang sử dụng ổn định thì được tiếp tục sử dụng.

Câu 284. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng?

Trả lời: Khoản 4 Điều 178 Luật Đất đai năm 2024 quy định đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng như sau:

1. Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất để bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán, tín ngưỡng của các dân tộc;
2. Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo vệ đất được giao, không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

Câu 285. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sử dụng vào các mục đích gì?

Trả lời: Khoản 2 Điều 179 Luật Đất đai năm 2024 quy định quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sử dụng vào các mục đích sau:

1. Xây dựng các công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang và các công trình công cộng khác do Ủy ban nhân dân cấp xã đầu tư, quản lý, sử dụng; xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;
2. Bồi thường cho người có đất thu hồi khi xây dựng các công trình quy định nêu trên.

Câu 286. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích xây dựng các công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang và các công trình công cộng khác do Ủy ban nhân dân cấp xã đầu tư, quản lý, sử dụng; xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết; bồi thường cho người có đất thu hồi khi xây dựng các công trình thì Ủy ban nhân dân cấp xã xử lý như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 3 Điều 179 Luật Đất đai năm 2024, đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích xây dựng các công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang và các công trình công cộng khác do Ủy ban nhân dân cấp xã đầu tư, quản lý, sử dụng; xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết; bồi thường cho người có đất thu hồi khi xây dựng các công trình thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 10 năm.

Câu 287. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do cơ quan nào quản lý, sử dụng?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 179 Luật Đất đai năm 2024, quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quản lý, sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Câu 288. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về đất nông nghiệp do tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng?

Trả lời: Điều 180 Luật Đất đai năm 2024 quy định đất nông nghiệp do tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng như sau:

1. Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được Nhà nước xem xét cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, trừ trường hợp đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng phải rà soát hiện trạng sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất. Nội dung phương án sử dụng đất phải xác định rõ diện tích, ranh giới sử dụng, diện tích từng loại đất được giữ lại sử dụng, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất bàn giao cho địa phương.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc rà soát, phê duyệt phương án sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất theo phương án sử dụng đất được phê duyệt; thu hồi diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, giao khoán, cho thuê, cho mượn trái pháp luật, bị lấn, bị chiếm để giao, cho thuê đối với tổ chức, cá nhân. Việc giao đất, cho thuê đất phải ưu tiên cá nhân là người dân tộc thiểu số không có đất hoặc thiếu đất sản xuất ở địa phương.

Câu 289. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm như thế nào đối với đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai năm 2024, đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sau:

1. Tổ chức rà soát hiện trạng sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất mà có nguồn gốc nông, lâm trường trên địa bàn về vị trí, ranh giới quản lý, sử dụng đất; diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất đang giao, giao khoán, khoán trắng, cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư, bị lấn, bị chiếm, đang có tranh chấp;

2. Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương, bao gồm: xác định diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng; diện tích đất bàn giao về địa phương để giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng theo quy định và để phát triển kinh tế - xã hội theo quy định của pháp luật;

3. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng theo phương án đã được phê duyệt;

4. Tổ chức việc thu hồi đất để giao Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để quản lý phần diện tích đất của các công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về địa phương theo quy định;

5. Căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của địa phương và tình hình sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp để tiếp tục rà soát, thu hồi phần diện tích đất giữ lại của các công ty nông, lâm nghiệp theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt nhưng không trực tiếp sử dụng mà cho thuê, cho mượn, giao khoán hoặc khoán trắng cho người khác sử dụng trái pháp luật để quản lý theo quy định của pháp luật, thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định và để phát triển kinh tế - xã hội.

Câu 290. Đất trồng lúa được Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào?

Trả lời: Từ khoản 1 đến khoản 5 Điều 182 Luật Đất đai năm 2024 quy định về đất trồng lúa như sau:

1. Đất trồng lúa bao gồm đất chuyên trồng lúa và đất trồng lúa còn lại. Đất chuyên trồng lúa là đất trồng từ 02 vụ lúa trở lên.

2. 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 trồng lúa có năng suất, chất lượng cao; bảo vệ đất trồng lúa, hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

3. Người sử dụng đất trồng lúa có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ phì của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

4. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải thực hiện các quy định sau:

- Có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt;

- Nộp một khoản tiền theo quy định của pháp luật để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, trừ dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng;

- Thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường; không làm ảnh hưởng đến việc canh tác đối với diện tích đất trồng lúa liền kề.

5. Người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa nhưng không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa trở lại theo quy định của pháp luật về trồng trọt; được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

Câu 291. Đất chăn nuôi tập trung là gì?

Trả lời: Khoản 1 Điều 183 Luật Đất đai năm 2014 quy định đất chăn nuôi tập trung là đất xây dựng trang trại chăn nuôi tại khu vực riêng biệt theo quy định của pháp luật về chăn nuôi.

Câu 292. Việc sử dụng đất chăn nuôi tập trung phải tuân thủ các quy định nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Đất đai năm 2014, việc sử dụng đất chăn nuôi tập trung phải tuân thủ các quy định sau:

1. Thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, quản lý chất thải và biện pháp khác để không ảnh hưởng đến người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh;

2. Trường hợp sử dụng đất chăn nuôi tập trung mà có xây dựng công trình gắn liền với đất thì phải tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng.

Câu 293. Nhà nước giao đất rừng sản xuất không thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 184 Luật Đất đai năm 2024 quy định nhà nước giao đất rừng sản xuất không thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng sau:

1. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thường trú trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất là rừng trồng đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất theo quy định; đối với phần diện tích đất rừng sản xuất là rừng trồng vượt hạn mức giao đất thì phải chuyển sang thuê đất;

2. Cộng đồng dân cư trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất mà có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng;

3. Đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân đóng trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất mà có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng;

4. Ban quản lý rừng đặc dụng, ban quản lý rừng phòng hộ đối với diện tích đất rừng sản xuất xen kẽ trong diện tích đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ.

Câu 294. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, nhà nước giao đất rừng phòng hộ để quản lý, sử dụng, bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp cho các đối tượng nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 185 Luật Đất đai năm 2024, nhà nước giao đất rừng phòng hộ để quản lý, sử dụng, bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp cho các đối tượng sau:

1. Ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân;

2. Tổ chức kinh tế đối với đất rừng phòng hộ xen kẽ trong diện tích đất rừng sản xuất của tổ chức đó;

3. Cá nhân cư trú hợp pháp trên địa bàn cấp xã nơi có rừng phòng hộ;

4. Cộng đồng dân cư trên địa bàn cấp xã nơi có rừng phòng hộ.

Câu 295. Nhà nước giao đất rừng đặc dụng để quản lý, sử dụng, bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp cho các đối tượng nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai năm 2024 quy định nhà nước giao đất rừng đặc dụng để quản lý, sử dụng, bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp cho các đối tượng sau:

1. Ban quản lý rừng đặc dụng;

2. Tổ chức khoa học và công nghệ, đào tạo, giáo dục nghề nghiệp về lâm nghiệp;

3. Ban quản lý rừng phòng hộ, tổ chức kinh tế, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân;

4. Cộng đồng dân cư trên địa bàn cấp xã nơi có rừng đặc dụng.

Câu 296. Đất làm muối được Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 187 Luật Đất đai năm 2024 quy định về đất làm muối như sau:

1. Đất làm muối được Nhà nước giao cho cá nhân trong hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương để sản xuất muối. Trường hợp người đang sử dụng đất sử dụng vượt hạn mức giao đất thì phần vượt hạn mức giao đất phải chuyển sang thuê đất.

Đất làm muối được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư 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.

Câu 297. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về đất có mặt nước là ao, hồ, đầm?

Trả lời: Đất có mặt nước là ao, hồ, đầm được quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Đất có mặt nước là ao, hồ, đầm được Nhà nước giao theo hạn mức đối với cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp.

Đất có mặt nước là ao, hồ, đầm được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp hoặc nông nghiệp kết hợp với mục đích phi nông nghiệp.

Việc sử dụng đất phải bảo đảm cảnh quan, bảo vệ môi trường, bảo vệ tài nguyên nước.

2. Đối với đất có mặt nước là hồ, đầm thuộc địa bàn nhiều xã, phường, thị trấn thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định. Đối với hồ, đầm thuộc địa bàn nhiều huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để san lấp hoặc đào hồ, đầm tạo không gian thu, trữ nước, tạo cảnh quan thì phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phải đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Câu 298. Đề nghị cho biết những quy định chung đối với đất có mặt nước ven biển?

Trả lời: Theo quy định tại Điều 189 Luật Đất đai năm 2024, đất có mặt nước ven biển được quy định như sau:

1. Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để sử dụng vào các mục đích theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

2. Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển theo quy định sau:

- Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

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

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

- Không cản trở việc bảo vệ an ninh quốc gia và giao thông trên biển;

- Bảo vệ chất lượng nước khu vực ven biển; không gây nhiễm mặn các tầng chứa nước dưới đất.

3. Việc giao đất, cho thuê đất có mặt nước ven biển vào các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp mà không phải hoạt động lấn biển phải tuân thủ chế độ sử dụng các loại đất theo quy định của Luật Đất đai, quy định của Luật Biển Việt Nam, Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và luật khác có liên quan.

Câu 299. Hoạt động lấn biển phải tuân thủ các nguyên tắc nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 190 Luật Đất đai năm 2024 quy định hoạt động lấn biển phải tuân thủ các nguyên tắc sau:

1. Bảo đảm quốc phòng, an ninh, chủ quyền, quyền chủ quyền, quyền tài phán, lợi ích quốc gia trên biển; phù hợp với quy định của luật khác có liên quan và các điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên;

2. Dựa trên cơ sở đánh giá đầy đủ về kinh tế, xã hội, môi trường, bảo đảm phát triển bền vững, đa dạng sinh học, các yếu tố tự nhiên, tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu và nước biển dâng;

3. Phù hợp với quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị;

4. Khai thác, sử dụng hiệu quả tài nguyên biển; bảo đảm hài hòa lợi ích của tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động lấn biển và tổ chức, cá nhân khác có liên quan; bảo đảm quyền tiếp cận với biển của người dân, cộng đồng;

5. Hoạt động lấn biển phải được lập thành dự án đầu tư hoặc hạng mục của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

Câu 300. Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư hoạt động lấn biển có phần diện tích thuộc các khu vực nào?

Trả lời: Khoản 3 Điều 190 Luật Đất đai năm 2024 quy định hoạt động lấn biển mà có phần diện tích thuộc một trong các khu vực sau đây thì chỉ được thực hiện khi được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư:

1. Khu vực bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được công nhận theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa;

2. Di sản thiên nhiên theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

3. Vườn quốc gia, khu dự trữ thiên nhiên, khu bảo tồn loài - sinh cảnh, khu bảo vệ cảnh quan, vùng đất ngập nước quan trọng đã được công bố theo quy định của pháp luật về đa dạng sinh học, pháp luật về lâm nghiệp;

4. Khu bảo tồn biển, khu bảo vệ nguồn lợi thủy sản, cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá theo quy định của pháp luật về thủy sản;

5. Khu vực cảng biển, vùng nước trước cầu cảng, vùng quay trở tàu, khu neo đậu, khu chuyển tải, khu tránh bão, vùng đón trả hoa tiêu, vùng kiểm dịch, luồng hàng hải, vùng nước để xây công trình phụ trợ khác theo quy định của pháp luật về hàng hải;

6. Cửa sông và các khu vực đã được quy hoạch, sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.

Câu 301. Trách nhiệm quản lý nhà nước về hoạt động lấn biển được quy định như thế nào?

Trả lời: Trách nhiệm quản lý nhà nước về hoạt động lấn biển được quy định tại khoản 5 Điều 190 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường giúp Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về hoạt động lấn biển; thanh tra, kiểm tra hoạt động lấn biển và quản lý khu vực lấn biển theo quy định của pháp luật;

2. Bộ, cơ quan ngang Bộ, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm quản lý, kiểm tra hoạt động lấn biển; ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và định mức kinh tế - kỹ thuật liên quan đến hoạt động lấn biển;

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý, giao đất, cho thuê đất để lấn biển, thanh tra, kiểm tra hoạt động lấn biển và quản lý, sử dụng khu vực lấn biển trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

Câu 302. Việc quản lý, sử dụng đất bãi bồi ven sông, ven biển được thực hiện như thế nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc quản lý, sử dụng đất bãi bồi ven sông, ven biển thực hiện theo quy định sau:

1. Đất bãi bồi ven sông, ven biển thuộc địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương nào thì do Ủy ban nhân dân cấp huyện đó quản lý;

2. Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước giao, cho thuê đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Câu 303. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm như thế nào trong việc quản lý, sử dụng đất bãi bồi ven sông, ven biển?

Trả lời: Khoản 4 Điều 191 Luật Đất đai năm 2024 quy định Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm điều tra, khảo sát, theo dõi, đánh giá quỹ đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở để có kế hoạch khai thác, sử dụng. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định giao đất, cho thuê đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở cho người có nhu cầu.

Câu 304. Việc sử dụng đất bãi bồi ven sông, ven biển dựa trên nguyên tắc gì?

Trả lời: Khoản 5 Điều 191 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc sử dụng đất bãi bồi ven sông, ven biển dựa trên nguyên tắc bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học, bảo vệ môi trường, phòng, chống sạt, lở lòng, bờ, bãi sông và phòng chống thiên tai.

Câu 305. Tập trung đất nông nghiệp là gì?

Trả lời: Khoản 1 Điều 192 Luật Đất đai năm 2024 quy định, tập trung đất nông nghiệp là việc tăng diện tích đất nông nghiệp để tổ chức sản xuất thông qua các phương thức sau:

1. Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo phương án dồn điền, đổi thửa;
2. Thuê quyền sử dụng đất;
3. Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất.

Câu 306. Việc tập trung đất nông nghiệp phải bảo đảm nguyên tắc nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 192 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc tập trung đất nông nghiệp phải bảo đảm các nguyên tắc sau:

1. Bảo đảm công khai, minh bạch, tự nguyện, dân chủ, công bằng;
2. Bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân có liên quan; không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;
3. Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan; phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
4. Phù hợp với đặc điểm về đất đai, địa hình, khí hậu, văn hóa, quá trình chuyển dịch lao động, chuyển đổi nghề, việc làm ở nông thôn của từng vùng, từng khu vực, từng địa phương và phù hợp với nhu cầu của thị trường.

Câu 307. Tích tụ đất nông nghiệp là gì?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai năm 2024, tích tụ đất nông nghiệp là việc tăng diện tích đất nông nghiệp của người sử dụng đất để tổ chức sản xuất.

Câu 308. Tích tụ đất nông nghiệp được thực hiện thông qua phương thức nào?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai năm 2024, tích tụ đất nông nghiệp được thực hiện thông qua các phương thức sau:

1. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp;
2. Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Câu 309. Việc tích tụ đất nông nghiệp phải bảo đảm các nguyên tắc nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 193 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc tích tụ đất nông nghiệp phải bảo đảm các nguyên tắc sau:

1. Bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người sử dụng đất và của các tổ chức, cá nhân có liên quan; không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;

2. Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan; sử dụng đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

3. Phù hợp với đặc điểm về đất đai, địa hình, khí hậu, văn hóa, quá trình chuyển dịch lao động, chuyển đổi nghề, việc làm ở nông thôn của từng vùng, từng khu vực, từng địa phương và phù hợp với nhu cầu của thị trường.

Câu 310. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm gì trong việc thực hiện tích tụ đất nông nghiệp?

Trả lời: Khoản 4 Điều 193 Luật Đất đai năm 2024 quy định, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật, hướng dẫn, hỗ trợ các bên trong việc thực hiện tích tụ đất nông nghiệp và bảo đảm ổn định quy hoạch đối với diện tích đất nông nghiệp đã tích tụ.

Câu 311. Khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung là gì? Việc sử dụng đất xây dựng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung phải đáp ứng các yêu cầu nào?

Trả lời: Khoản 1, khoản 2 Điều 194 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

1. Khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung là khu vực thực hiện một hoặc các nhiệm vụ nghiên cứu, thực nghiệm, nuôi, trồng, sản xuất, bảo quản, chế biến, dịch vụ kho bãi cho nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản.

2. Việc sử dụng đất xây dựng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Câu 312. Việc nhà nước cho thuê đất sử dụng làm khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung được quy định như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 3 Điều 194 Luật Đất đai năm 2024 nhà nước cho thuê đất sử dụng làm khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung theo quy định sau:

1. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung để cho thuê lại;

2. Thực hiện dự án khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung.

Câu 313. Người thuê lại đất trong khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có quyền và nghĩa vụ gì?

Trả lời: Khoản 5 Điều 194 Luật Đất đai năm 2024 quy định người thuê lại đất trong khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có các quyền và nghĩa vụ sau:

1. Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước 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;

2. Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hằng năm thì có các quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất thu tiền hằng năm.

Câu 314. Đất ở tại nông thôn là gì?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 195 Luật Đất đai năm 2024, đất ở tại nông thôn là đất để làm nhà ở và mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu vực nông thôn.

Câu 315. Liên quan đến đất ở tại nông thôn, Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào?

Trả lời: Khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 195 Luật Đất đai năm 2024 quy định như sau:

1. Căn cứ vào quỹ đất và tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn.

2. Đất ở tại nông thôn 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 thuận tiện cho sản xuất, đời sống của nhân dân, vệ sinh môi trường và theo hướng hiện đại hóa nông thôn.

3. 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.

Câu 316. Đất ở tại đô thị được Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 196 Luật Đất đai năm 2024 quy định đất ở tại đô thị như sau:

1. Đất ở tại đô thị là đất để làm nhà ở và mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu vực đô thị.

2. Căn cứ vào quỹ đất và tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị.

3. 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.

4. Việc chuyển đất ở sang đất xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ quy định của pháp luật về trật tự, an toàn, pháp luật về bảo vệ môi trường và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Câu 317. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về đất xây dựng khu chung cư?

Trả lời: Đất xây dựng khu chung cư được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 197 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Đất xây dựng khu chung cư bao gồm đất ở để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của người dân trong khu chung cư và đất để xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất xây dựng khu chung cư phải bảo đảm 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.

Câu 318. Sử dụng đất để chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn được Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào?

Trả lời: Sử dụng đất để chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn được quy định tại Điều 198 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

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

Đất sử dụng để chỉnh trang 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, đất được quy hoạch để mở rộng khu dân cư nông thôn.

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

3. Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn trong các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

4. Tổ chức, cá nhân được góp quyền sử dụng đất để 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. Việc tự nguyện góp quyền sử dụng đất, bồi thường hoặc hỗ trợ do tổ chức, cá nhân đó tự thỏa thuận. Việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai thực hiện theo quy định.

Câu 319. Việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế được áp dụng cho các đối tượng nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 201 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế được áp dụng cho các đối tượng sau:

1. Đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân;

2. Doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý.

Câu 320. Đối tượng sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế có quyền và nghĩa vụ gì khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế?

Trả lời: Quyền và nghĩa vụ của đối tượng sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế được quy định tại khoản 3 Điều 201 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Được tổ chức sản xuất, kinh doanh theo phương án đã được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt;

2. Được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất và các lợi ích khác theo quy định của pháp luật;

3. Không được bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất khi chấm dứt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để phục vụ nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh;

4. Không được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất;

5. Không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

6. Không được tự ý chuyển mục đích sử dụng đất;

7. Đối tượng sử dụng đất là đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân không được chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất;

8. Đối tượng sử dụng đất là doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý được cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo phương án được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt; trường hợp mua, bán tài sản gắn liền với đất, xử lý tài sản thế chấp, tài sản góp vốn thì chỉ được thực hiện trong nội bộ giữa các đối tượng sử dụng đất là đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân; doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý theo phương án được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt;

9. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Câu 321. Đề nghị cho biết Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản?

Trả lời: Điều 205 Luật Đất đai năm 2024 quy định về đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản như sau:

1. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản bao gồm đất để thăm dò, khai thác khoáng sản và khu vực các công trình phụ trợ cho hoạt động khoáng sản.

2. Việc sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản thực hiện như sau:

- Có giấy phép thăm dò, khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về khoáng sản;

- Có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để khai thác khoáng sản hoặc sử dụng cho các công trình phụ trợ phục vụ hoạt động khai thác, chế biến khoáng sản, trường hợp khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt, không ảnh hưởng đến việc sử dụng mặt đất thì không phải thuê đất;

- Áp dụng biện pháp công nghệ thích hợp để khai thác, sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm trong quá trình sử dụng đất để thăm dò, khai thác khoáng sản, thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý chất thải và biện pháp khác để không gây thiệt hại cho người sử dụng đất trong khu vực và xung quanh;

- Sử dụng đất phù hợp với tiến độ dự án khai thác khoáng sản, giấy phép khai thác khoáng sản đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ khai thác khoáng sản và trạng thái lớp đất mặt được quy định trong hợp đồng thuê đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, bố trí quỹ đất, giao đất để lực lượng Công an nhân dân bảo đảm an ninh, trật tự đối với khu vực hoạt động khoáng sản khi có yêu cầu.

Câu 322. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp?

Trả lời: Điều 206 Luật Đất đai năm 2024 quy định về đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp như sau:

1. Đất thương mại, dịch vụ bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ.

Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp bao gồm đất xây dựng các cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

2. Việc sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 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 có thẩm quyền phê duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.

3. Tổ chức kinh tế, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, cá nhân khác, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở thương mại, dịch vụ, cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài khác, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Câu 323. Đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư được Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào?

Trả lời: Đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư được Điều 207 Luật Đất đai năm 2024 quy định như sau:

1. Việc sử dụng đất vào mục đích công cộng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chuyên ngành có sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất sử dụng vào mục đích công cộng phải phân định rõ diện tích đất sử dụng không có mục đích kinh doanh và diện tích đất sử dụng có mục đích kinh doanh.

Đối với diện tích đất sử dụng không có mục đích kinh doanh thì Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định; đối với diện tích đất sử dụng có mục đích kinh doanh thì Nhà nước cho thuê đất theo quy định.

3. Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất đối với nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư có sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

4. Chế độ quản lý, sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư phải tuân theo quy định của Luật Đất đai và Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất, giao đất cho lực lượng Công an nhân dân khi có yêu cầu để bảo đảm an ninh, trật tự trong khu vực đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Câu 324. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn?

Trả lời: Từ khoản 1 đến khoản 5 Điều 210 Luật Đất đai năm 2024 quy định về đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn như sau:

1. Đất xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn bao gồm:

- Đất xây dựng các công trình, khu vực thuộc trường hợp có hành lang bảo vệ theo quy định của pháp luật có liên quan và hành lang bảo vệ các công trình, khu vực đó;

- Đất xây dựng công trình quốc phòng, khu quân sự và đất thuộc hành lang bảo vệ, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn của công trình, khu quân sự theo quy định của pháp luật về quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự.

2. Việc sử dụng đất xây dựng công trình 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 tuân theo các quy định của pháp luật có liên quan.

3. Đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và theo quy định của pháp luật; không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn, trừ trường hợp phải di dời theo quy định của pháp luật có liên quan.

Trường hợp việc sử dụng đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn thì chủ công trình, 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, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn có trách nhiệm công bố công khai mốc giới hành lang bảo vệ an toàn, khu vực, vành đai an toàn và chịu trách nhiệm chính về việc bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn; trường hợp đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn bị lấn, bị chiếm, sử dụng trái phép thì phải kịp thời báo cáo và yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có hành lang bảo vệ an toàn bị lấn, bị chiếm, sử dụng trái phép để xử lý.

Việc sử dụng đất trong khu vực bảo vệ, vành đai an toàn của công trình quốc phòng và khu quân sự thực hiện theo quy định của Luật Quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự.

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

Câu 325. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên phải được quản lý như thế nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 211 Luật Đất đai năm 2024 quy định đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa vào danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa thì phải được quản lý như sau:

1. Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên do tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý theo quy định của pháp luật thì tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư đó chịu trách nhiệm chính trong việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên.

2. Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên không do tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên chịu trách nhiệm trong việc quản lý diện tích đất này.

3. Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với cơ quan, người có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

Câu 326. Việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên kết hợp với mục đích khác phải tuân thủ các yêu cầu gì?

Trả lời: Khoản 2 Điều 211 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên kết hợp với mục đích khác phải tuân thủ các yêu cầu sử dụng đất kết hợp đa mục đích, Luật Di sản văn hóa và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Câu 327. Người sử dụng đất trong khu vực bảo vệ của di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh theo quy định của Luật Di sản văn hóa có được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 không?

Trả lời: Khoản 3 Điều 211 Luật Đất đai năm 2024 quy định người sử dụng đất trong khu vực bảo vệ của di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh theo quy định của Luật Di sản văn hóa được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai nhưng không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của di tích; trường hợp Nhà nước thu hồi đất để quản lý, sử dụng vào mục đích phục hồi, bảo vệ, phát

huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh thì được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai.

Câu 328. Đề nghị cho biết những quy định chung đối với đất tín ngưỡng?

Trả lời: Điều 212 Luật Đất đai năm 2024 quy định về đất tín ngưỡng như sau:

1. Đất tín ngưỡng là đất có công trình tín ngưỡng bao gồm đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ; chùa không thuộc đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và công trình tôn giáo hợp pháp khác; các công trình tín ngưỡng khác.
2. Việc sử dụng đất tín ngưỡng phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
3. Việc sử dụng đất tín ngưỡng kết hợp với thương mại, dịch vụ phải bảo đảm các yêu cầu sử dụng đất kết hợp đa mục đích.

Câu 329. Đất tôn giáo được Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào?

Trả lời: Điều 213 Luật Đất đai năm 2024 quy định đất tôn giáo như sau:

1. Đất tôn giáo bao gồm đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và công trình tôn giáo hợp pháp khác.
2. Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.
3. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất không thuộc các trường hợp nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.
4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nhu cầu thực tế về hoạt động tôn giáo và khả năng quỹ đất của địa phương để quy định hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh.
5. Việc sử dụng đất tôn giáo kết hợp với thương mại, dịch vụ phải bảo đảm các yêu cầu đối với việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích.
6. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất tôn giáo theo quy định thì được bố trí địa điểm mới phù hợp với quỹ đất của địa phương và sinh hoạt tôn giáo của các tín đồ.

Câu 330. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt?

Trả lời: Điều 214 Luật Đất đai năm 2024 quy định về đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt như sau:

1. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt phải quy hoạch thành khu tập trung, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, hợp vệ sinh, bảo đảm môi trường và tiết kiệm đất.
2. Nghiêm cấm việc lập nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu giữ tro cốt trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt được Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế theo quy định sau đây:

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt, để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng lưu giữ tro cốt;

- Cho thuê đất để xây dựng nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng.

4. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế thì Nhà nước giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc đơn vị sự nghiệp công lập để quản lý.

Câu 331. Đất có mặt nước chuyên dùng được hiểu như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 215 Luật Đất đai năm 2024, đất có mặt nước chuyên dùng là đất có mặt nước của các đối tượng thủy văn dạng ao, hồ, đầm, phá đã được xác định mục đích sử dụng mà không phải mục đích nuôi trồng thủy sản.

Câu 332. Đất có mặt nước chuyên dùng và đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối được quản lý, sử dụng như thế nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 215 Luật Đất đai năm 2024 quy định, căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu đã xác định, đất có mặt nước chuyên dùng và đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối được quản lý, sử dụng theo quy định sau:

1. 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, khai thác thủy sản;

2. Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hằng năm đối với tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để nuôi trồng thủy sản hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản và phải thực hiện theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước;

3. Nhà nước cho thuê đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi để kết hợp sử dụng với mục đích phi nông nghiệp, nuôi trồng, khai thác thủy sản theo thẩm quyền;

4. Nhà nước giao, cho thuê đất trong phạm vi bảo vệ và phạm vi phụ cận đập, hồ chứa nước thuộc công trình thủy điện, thủy lợi cho tổ chức, cá nhân để quản lý, kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước kết hợp với các mục đích sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật có liên quan và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép theo quy định.

Câu 333. Việc khai thác, sử dụng đất có mặt nước chuyên dùng và đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối phải bảo đảm những yêu cầu gì?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 215 Luật Đất đai năm 2024, việc khai thác, sử dụng đất có mặt nước chuyên dùng và đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối 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 thủy.

Câu 334. Đất xây dựng công trình ngầm bao gồm đất nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 216 Luật Đất đai năm 2024, đất xây dựng công trình ngầm bao gồm đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm và không gian dưới lòng đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất.

Câu 335. Việc sử dụng đất xây dựng công trình ngầm phải bảo đảm các yêu cầu gì?

Trả lời: Khoản 4 Điều 216 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc sử dụng đất xây dựng công trình ngầm phải bảo đảm các yêu cầu sau:

1. Bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, phát triển bền vững, bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;
2. Phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
3. Bồi thường theo quy định của pháp luật đối với trường hợp gây thiệt hại đến việc sử dụng đất của người sử dụng đất trên bề mặt của công trình ngầm;
4. Việc xây dựng công trình ngầm phải được thực hiện theo dự án đầu tư hoặc hạng mục của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật; tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng.

Câu 336. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về việc thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm?

Trả lời: Khoản 5 Điều 216 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc giao đất, cho thuê đất đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm được thực hiện như sau:

1. Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm không nhằm mục đích kinh doanh;
2. Cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm nhằm mục đích kinh doanh.

Câu 337. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất xây dựng công trình ngầm được thực hiện như thế nào?

Trả lời: Khoản 6 Điều 216 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất xây dựng công trình ngầm được thực hiện như sau:

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng công trình ngầm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm và được thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng công trình ngầm được chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình ngầm dưới mặt đất và thực hiện quyền của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật.

Câu 338. Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý bao gồm đất nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai năm 2024, đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý là đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đã được giao đất để quản lý, bao gồm:

1. Đất sử dụng vào mục đích công cộng;
2. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, ao, hồ, đầm, phá;
3. Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt;
4. Đất có mặt nước chuyên dùng;
5. Đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất;
6. Đất do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý; đất do Nhà nước thu hồi và giao Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý trong các trường hợp theo quy định;
7. Đất giao lại, chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao khi không có nhu cầu sử dụng đất thực hiện trên cơ sở điều ước quốc tế, thỏa thuận quốc tế và quy định của pháp luật có liên quan;
8. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;
9. Đất chưa sử dụng.

Câu 339. Luật Đất đai năm 2024 quy định các loại đất nào được sử dụng kết hợp đa mục đích?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Luật Đất đai năm 2024, các loại đất sau được sử dụng kết hợp đa mục đích:

1. Đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu;
2. Đất sử dụng vào mục đích công cộng được kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ;
3. Đất xây dựng công trình sự nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ;
4. Đất ở được sử dụng kết hợp với mục đích nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh;
5. Đất có mặt nước được sử dụng kết hợp đa mục đích theo quy định;
6. Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ;
7. Đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp được sử dụng kết hợp mục đích nông nghiệp, xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin, quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời.

Câu 340. Việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải đáp ứng các yêu cầu nào?

Trả lời: Khoản 2 Điều 218 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải đáp ứng các yêu cầu sau:

1. Không làm thay đổi loại đất theo phân loại nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp và đã được xác định tại các loại giấy tờ theo quy định;
2. Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính;
3. Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;
4. Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường;
5. Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;
6. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định;
7. Tuân thủ pháp luật có liên quan.

Câu 341. Phương án sử dụng đất kết hợp bao gồm những nội dung nào?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 218 Luật Đất đai năm 2024, các trường hợp sử dụng đất kết hợp với thương mại, dịch vụ bao gồm đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu; đất sử dụng vào mục đích công cộng được kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ; đất xây dựng công trình sự nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ; đất ở được sử dụng kết hợp với mục đích nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh; đất có mặt nước được sử dụng kết hợp đa mục đích theo quy định; đất tôn giáo, đất tín ngưỡng được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ thì phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Nội dung phương án sử dụng đất kết hợp bao gồm:

1. Thông tin về thửa đất, khu đất đang sử dụng:
 - Vị trí, diện tích, hình thức sử dụng đất;
 - Thời hạn sử dụng đất;
2. Diện tích, mục đích sử dụng đất kết hợp, thời hạn sử dụng đất kết hợp;
3. Nội dung đáp ứng yêu cầu theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Câu 342. Hiểu như thế nào về góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai?

Trả lời: Khoản 1 Điều 219 Luật Đất đai năm 2024 quy định, góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai là phương thức sắp xếp lại đất đai trong một khu vực đất nhất định trên cơ sở sự đồng thuận của người sử dụng đất để điều chỉnh lại toàn bộ hoặc một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình trong khu vực đó theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Câu 343. Việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được thực hiện trong các trường hợp nào?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 219 Luật Đất đai năm 2024, việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được thực hiện trong các trường hợp sau:

1. Tập trung đất nông nghiệp để thực hiện sản xuất;
2. Thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn, mở rộng, nâng cấp đường giao thông nông thôn;
3. Thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển đô thị; cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng lại các khu nhà chung cư; mở rộng, nâng cấp đường giao thông trong đô thị.

Câu 344. Để thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai phải đáp ứng các điều kiện gì?

Trả lời: Khoản 3 Điều 219 Luật Đất đai năm 2024 quy định điều kiện để thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai như sau:

1. Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
2. Có phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được người sử dụng đất thuộc khu vực dự kiến thực hiện đồng thuận và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đối với trường hợp thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển đô thị; cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng lại các khu nhà chung cư; mở rộng, nâng cấp đường giao thông trong đô thị, được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt đối với trường hợp thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn, mở rộng, nâng cấp đường giao thông nông thôn.

Câu 345. Phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai phải thể hiện các nội dung nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 4 Điều 219 Luật Đất đai năm 2024, phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai phải thể hiện các nội dung sau:

1. Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực cần điều chỉnh lại và các bên góp quyền sử dụng đất;
2. Phương án sắp xếp lại đất đai, trong đó phải thể hiện phương án thiết kế hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng môi trường, tỷ lệ diện tích đất mà người sử dụng đất đóng góp để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cung cấp dịch vụ công cộng;
3. Vị trí, diện tích đất mà người sử dụng đất được nhận lại sau khi thực hiện phương án điều chỉnh đất đai.

Câu 346. Đối với diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có trong khu vực thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được sử dụng như thế nào?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 219 Luật Đất đai năm 2024, đối với diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có trong khu vực thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được sử dụng như sau:

1. Sử dụng để xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng, dịch vụ công cộng khu dân cư;
2. Đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại sau khi sử dụng đất để xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng, dịch vụ công cộng khu dân cư. Tiền thu được từ việc đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng để thực hiện dự án.

Câu 347. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm như thế nào trong việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai?

Trả lời: Khoản 7 Điều 219 Luật Đất đai năm 2024 quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai như sau:

1. Cung cấp thông tin về hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt liên quan đến khu vực góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai;

2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được phê duyệt.

Câu 348. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 quy định việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện sau:

1. Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

2. Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất;

3. Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất;

4. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.

Câu 349. Trường hợp tách thửa đất, ngoài các nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất còn phải bảo đảm các điều kiện nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024, trường hợp tách thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

1. Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề;

2. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa;

3. Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa.

Câu 350. Trường hợp hợp thửa đất, ngoài các nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất còn phải bảo đảm các điều kiện nào?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024, trường hợp hợp thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

1. Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở;

2. Trường hợp hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

Câu 351. Việc quản lý đất chưa sử dụng thuộc thẩm quyền của cơ quan nào?

Trả lời: Điều 221 Luật Đất đai năm 2024 quy định về quản lý đất chưa sử dụng như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý, bảo vệ đất chưa sử dụng tại địa phương, đăng ký vào hồ sơ địa chính và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp về tình hình quản lý, khai thác quỹ đất chưa sử dụng;

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa giao cho đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã quản lý.

Câu 352. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng?

Trả lời: Điều 222 Luật Đất đai năm 2024 quy định đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng như sau:

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì ưu tiên giao cho cá nhân cư trú tại địa phương mà chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

4. Nhà nước có chính sách đầu tư cơ sở hạ tầng đối với vùng biên giới, hải đảo, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng nhiều đất nhưng ít dân để thực hiện kế hoạch đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng; 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 đưa vào sử dụng.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sử dụng nguồn kinh phí thu được từ nguồn thu khi cho phép chuyển mục đích đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích khác và nguồn kinh phí hợp pháp khác để phục vụ việc cải tạo, đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

Câu 353. Thủ tục hành chính về đất đai bao gồm các thủ tục nào?

Trả lời: Khoản 1 Điều 223 Luật Đất đai năm 2024 quy định các thủ tục hành chính về đất đai bao gồm:

1. Thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất;
2. Thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất;
3. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thủ tục đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp;
4. Thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất;
5. Thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất;
6. Thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất;
7. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ quan hành chính;
8. Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
9. Thủ tục cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai;
10. Thủ tục hành chính khác về đất đai.

Câu 354 Việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai phải đảm bảo các nguyên tắc nào?

Trả lời: Điều 224 Luật Đất đai năm 2024 quy định nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai như sau:

1. Bảo đảm sự bình đẳng, khách quan, công khai, minh bạch và có sự phối hợp chặt chẽ, kịp thời, chính xác giữa các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính;
2. Bảo đảm phương thức thực hiện đơn giản, dễ hiểu, dễ thực hiện, lồng ghép trong việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, tiết kiệm thời gian, chi phí, công sức của tổ chức, cá nhân và cơ quan có thẩm quyền góp phần cải cách thủ tục hành chính;
3. Tổ chức, cá nhân yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của nội dung kê khai và các giấy tờ trong hồ sơ đã nộp;

4. Các thủ tục hành chính về đất đai được thực hiện bằng hình thức trực tiếp, qua hệ thống bưu chính hoặc trên môi trường điện tử và có giá trị pháp lý như nhau;

5. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền và thời gian theo quy định của pháp luật, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Câu 355. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, thủ tục hành chính về đất đai có phải được công bố không?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 1 Điều 225 Luật Đất đai năm 2024, thủ tục hành chính về đất đai sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố theo quy định của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính.

Câu 356. Việc công khai thủ tục hành chính về đất đai bao gồm những nội dung nào?

Trả lời: Nội dung công khai thủ tục hành chính về đất đai được quy định tại khoản 2 Điều 225 Luật Đất đai năm 2024 bao gồm:

1. Cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; cơ quan giải quyết thủ tục hành chính; đối tượng thực hiện thủ tục hành chính;
2. Thời gian giải quyết đối với từng thủ tục hành chính;
3. Thành phần, số lượng hồ sơ đối với từng thủ tục hành chính;
5. Quy trình và trách nhiệm giải quyết từng thủ tục hành chính;
5. Nghĩa vụ tài chính, phí và lệ phí phải nộp đối với từng thủ tục hành chính;
6. Nội dung khác của bộ thủ tục hành chính (nếu có).

Câu 357. Việc công khai về các nội dung công khai thủ tục hành chính về đất đai được thực hiện bằng các hình thức nào?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 225 Luật Đất đai năm 2024, việc công khai về các nội dung công khai thủ tục hành chính về đất đai thực hiện bằng hình thức niêm yết thường xuyên tại trụ sở cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; đăng trên Cổng Dịch vụ công quốc gia và cổng dịch vụ công cấp Bộ, cấp tỉnh, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã.

Câu 358. Cơ quan nào có trách nhiệm thực hiện thủ tục hành chính về đất đai?

Trả lời: Điều 226 Luật Đất đai năm 2024 quy định trách nhiệm thực hiện thủ tục hành chính về đất đai như sau:

1. Bộ, ngành theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp trong chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, bảo đảm thống nhất giữa thủ tục hành chính về đất đai với các thủ tục hành chính khác có liên quan.

2. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức thực hiện thủ tục hành chính tại địa phương; quy định việc phối hợp giữa các cơ quan có liên quan ở địa phương để giải quyết thủ tục hành chính về đất đai và thủ tục hành chính khác có liên quan; tổ chức thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử.

3. Cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính về đất đai phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định và công khai kết quả giải quyết thủ tục hành chính.

Câu 359. Đề nghị cho biết trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất?

Trả lời: Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 227 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.
2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra các điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp hồ sơ chưa bảo đảm quy định thì hướng dẫn người sử dụng đất bổ sung hồ sơ và nộp lại cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai.
3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm:
 - Đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất;
 - Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất; tổ chức việc xác định giá đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
4. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật; trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho người sử dụng đất.
5. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.
6. Trường hợp thực hiện nhận chuyển quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất thì được thực hiện thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

Câu 360. Các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục như thế nào?

Trả lời: Căn cứ quy định tại Điều 228 Luật Đất đai năm 2024, các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thì thực hiện theo trình tự, thủ tục như sau:

1. Tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ đề nghị giao đất, cho thuê đất.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm:

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ, tổ chức trích đo, trích lục; trường hợp tổ chức, cá nhân đề nghị giao đất, cho thuê đất còn thiếu các giấy tờ có liên quan thì hướng dẫn bổ sung giấy tờ;

- Đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và trình ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất; tổ chức việc xác định giá đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và trình ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật; trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì cơ quan thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho người sử dụng đất.

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

Câu 361. Việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục như thế nào?

Trả lời: Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 quy định trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

1. Chuẩn bị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

- Đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của khu đất, thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của khu đất, thửa đất đấu giá, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Căn cứ đề nghị của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

3. Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất:

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

5. Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm:

- Trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

- Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

6. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Câu 362. Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát đối với việc quản lý, sử dụng đất đai như thế nào?

Trả lời: Điều 230 Luật Đất đai năm 2024 quy định, Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát đối với việc quản lý, sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật Hoạt động giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân, Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

Câu 363. Công dân có quyền giám sát đối với việc quản lý, sử dụng đất đai không?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 231 Luật Đất đai năm 2024, công dân tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát, phản ánh và yêu cầu, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các sai phạm trong quản lý, sử dụng đất đai.

Câu 364. Việc giám sát, phản ánh và yêu cầu, kiến nghị đối với việc quản lý, sử dụng đất đai của công dân phải bảo đảm những yêu cầu gì?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 2 Điều 231 Luật Đất đai năm 2024, việc giám sát, phản ánh và yêu cầu, kiến nghị phải bảo đảm khách quan, trung thực, đúng pháp luật;

không được lợi dụng quyền giám sát để khiếu nại, tố cáo không đúng quy định của pháp luật, làm mất trật tự xã hội; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác các thông tin do mình phản ánh.

Câu 365. Công dân giám sát những nội dung gì trong quản lý, sử dụng đất đai?

Trả lời: Nội dung giám sát của công dân trong quản lý, sử dụng đất đai quy định tại khoản 3 Điều 231 Luật Đất đai năm 2024 bao gồm:

1. Việc lập, điều chỉnh, công bố công khai, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
2. Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
3. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
4. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
5. Việc thu, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế liên quan đến đất đai; định giá đất;
6. Việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Câu 366. Công dân giám sát việc quản lý, sử dụng đất đai bằng những hình thức gì?

Trả lời: Hình thức giám sát của công dân trong quản lý, sử dụng đất đai quy định tại khoản 4 Điều 231 Luật Đất đai năm 2024 bao gồm:

1. Trực tiếp thực hiện quyền giám sát thông qua việc phản ánh, kiến nghị đến các cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết;
2. Gửi đơn kiến nghị đến các tổ chức đại diện được pháp luật công nhận để các tổ chức này thực hiện việc giám sát.

Câu 367. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi nhận được phản ánh, kiến nghị của công dân, tổ chức đại diện cho người dân có trách nhiệm như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 5 Điều 231 Luật Đất đai năm 2024 quy định cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi nhận được phản ánh, kiến nghị của công dân, tổ chức đại diện cho người dân có trách nhiệm sau đây:

1. Tổ chức tiếp nhận, phân loại; kiểm tra, xử lý, trả lời bằng văn bản theo thẩm quyền;
2. Chuyển đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết trong trường hợp không thuộc thẩm quyền;
3. Thông báo kết quả cho tổ chức, cá nhân đã phản ánh, kiến nghị.

Câu 368. Theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai là gì?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 232 Luật Đất đai năm 2024, theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai là việc sử dụng các thông tin trong hoạt động quản lý, sử dụng đất đai, hoạt động giám sát để đánh giá việc thi hành pháp luật về đất đai; hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai; tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường trên phạm vi cả nước và các địa phương.

Câu 369. Theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai bao gồm những nội dung nào?

Trả lời: Nội dung theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai quy định tại khoản 2 Điều 232 Luật Đất đai năm 2024 bao gồm:

1. Việc tổ chức, triển khai thi hành pháp luật về đất đai đối với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai;
2. Việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất;
3. Hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai; tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường;
4. Kiểm tra, giám sát thực tế đối với việc quản lý, sử dụng đất đai.

Câu 370. Việc theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai được thực hiện theo thời gian nào?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 3 Điều 232 Luật Đất đai năm 2024, việc theo dõi và đánh giá được thực hiện định kỳ hằng năm.

Câu 371. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai?

Trả lời: Trách nhiệm theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai được quy định tại khoản 4 Điều 232 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Chính phủ theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; việc sử dụng đất đối với các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư và các dự án có quy mô lớn, sử dụng nhiều diện tích đất;
2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai đối với cấp huyện trực thuộc; đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn cấp tỉnh;
3. Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai đối với cấp xã trực thuộc; đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn cấp huyện;
4. Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn cấp xã.

Câu 372. Hiểu như thế nào về hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai?

Trả lời: Khoản 1 Điều 233 Luật Đất đai năm 2024 quy định, hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai là một bộ phận của Hệ thống thông tin quốc

gia về đất đai và thông tin khác được thu thập từ quá trình thi hành pháp luật về đất đai trên phạm vi cả nước, bao gồm:

1. Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thông kê, kiểm kê đất đai; giá đất và thuế sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất; việc chấp hành pháp luật về đất đai; kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về đất đai của các cơ quan hành chính nhà nước;

2. Thông tin về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai;

3. Thông tin từ quá trình giám sát việc thực thi pháp luật về đất đai của công dân; Quốc hội và Hội đồng nhân dân các cấp; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận; các tổ chức khác có liên quan;

4. Thông tin cần thiết phải thu nhận bằng các giải pháp công nghệ gồm chụp ảnh mặt đất từ vệ tinh, máy bay và phương tiện bay khác; thu nhận bằng điều tra thực địa và phương tiện kỹ thuật khác;

5. Thông tin cần thiết từ dữ liệu điều tra xã hội học về quản lý, sử dụng đất đai.

Câu 373. Cơ quan nào có trách nhiệm cập nhật các thông tin trong Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai vào Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai?

Trả lời: Khoản 2 Điều 233 Luật Đất đai năm 2024 quy định, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm cập nhật các thông tin trong Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai vào Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá; giúp Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai.

Câu 374. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai có được công khai không?

Trả lời: Theo quy định tại khoản 3 Điều 233 Luật Đất đai năm 2024, hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai được công khai để các tổ chức, cá nhân tìm hiểu thông tin theo quy định của pháp luật.

Câu 375. Thanh tra chuyên ngành đất đai là gì?

Trả lời: Khoản 1 Điều 234 Luật Đất đai năm 2024 quy định, thanh tra chuyên ngành đất đai là hoạt động thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành pháp luật về đất đai, quy định về chuyên môn, kỹ thuật, quy tắc quản lý thuộc lĩnh vực đất đai.

Câu 376. Hiểu như thế nào là kiểm tra chuyên ngành đất đai?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 234 Luật Đất đai năm 2024, kiểm tra chuyên ngành đất đai là hoạt động được thực hiện thường xuyên, liên tục của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân được giao nhiệm vụ quản lý đất đai nhằm đôn đốc thực hiện chủ

trương, chính sách, pháp luật về đất đai; nhiệm vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước; phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai.

Câu 377. Cơ quan, tổ chức nào chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai?

Trả lời: Khoản 3 Điều 234 Luật Đất đai năm 2024 quy định trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai như sau:

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai trên phạm vi cả nước;
2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai;
3. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức kiểm tra chuyên ngành đất đai.

Câu 378. Đề nghị cho biết nội dung thanh tra, kiểm tra về đất đai?

Trả lời: Khoản 4 Điều 234 Luật Đất đai năm 2024 quy định nội dung thanh tra, kiểm tra về đất đai bao gồm:

1. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp;
2. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác có liên quan;
3. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ thuật, quy tắc quản lý thuộc lĩnh vực đất đai.

Câu 379. Thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai có các nhiệm vụ nào?

Trả lời: Khoản 5 Điều 234 Luật Đất đai năm 2024 quy định thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

1. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý, sử dụng đất đai;
2. Đôn đốc thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật đất đai; phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

Câu 380. Nhà nước có khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải, hòa giải ở cơ sở không?

Trả lời: Khoản 1 Điều 235 Luật Đất đai năm 2024 quy định, nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải, hòa giải ở cơ sở theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở, hòa giải theo quy định của pháp luật về hòa giải thương mại hoặc cơ chế hòa giải khác theo quy định của pháp luật.

Câu 381. Đề nghị cho biết việc hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp được thực hiện như thế nào?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 235 Luật Đất đai năm 2024, trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định, các bên tranh chấp phải thực hiện hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp. Việc hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp được thực hiện như sau:

1. Sau khi nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai;

2. Thành phần Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Chủ tịch Hội đồng, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, công chức làm công tác địa chính, người sinh sống lâu năm biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất tranh chấp (nếu có). Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện tổ chức, cá nhân khác tham gia Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai;

3. Việc hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai;

4. Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tham gia hòa giải và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của Ủy ban nhân dân cấp xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp;

5. Trường hợp hòa giải không thành mà một hoặc các bên tranh chấp không ký vào biên bản thì Chủ tịch Hội đồng, các thành viên tham gia hòa giải phải ký vào biên bản, đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã và gửi cho các bên tranh chấp.

Câu 382. Giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan nào?

Trả lời: Từ khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 5 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai như sau:

1. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp hoặc một trong các bên tranh chấp có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án giải quyết.

2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định thì các bên tranh chấp được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai:

- Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định;

- Khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

3. Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, các bên tranh chấp có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật về trọng tài thương mại.

Câu 383. Trường hợp các bên tranh chấp lựa chọn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như thế nào?

Trả lời: Khoản 3 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 quy định trường hợp các bên tranh chấp lựa chọn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:

1. 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. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện mà các bên tranh chấp không khởi kiện hoặc khiếu nại theo quy định tại điểm này thì quyết định giải quyết tranh chấp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có hiệu lực thi hành. Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, các bên tranh chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính hoặc khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có hiệu lực thi hành.

2. Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà các bên tranh chấp không khởi kiện hoặc khiếu nại theo quy định tại điểm này thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có hiệu lực thi hành.

Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các bên tranh chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính hoặc khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Quyết định giải quyết của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường có hiệu lực thi hành.

Câu 384. Khiếu nại, khởi kiện về quản lý đất đai được giải quyết như thế nào?

Trả lời: Điều 237 Luật Đất đai năm 2024 quy định giải quyết khiếu nại, khởi kiện về quản lý đất đai như sau:

1. Người sử dụng đất, người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai.

2. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

3. Việc thu thập, bảo quản, sử dụng và lưu trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến giải quyết khiếu nại về quản lý đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

Câu 385. Tổ cáo về quản lý, sử dụng đất đai được giải quyết như thế nào?

Trả lời: Điều 238 Luật Đất đai năm 2024 quy định giải quyết tố cáo về quản lý, sử dụng đất đai như sau:

1. Cá nhân có quyền tố cáo hành vi vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai;
2. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo;
3. Việc thu thập, bảo quản, sử dụng và lưu trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến giải quyết tố cáo về quản lý, sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

Câu 386. Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai bị xử lý như thế nào?

Trả lời: Điều 239 Luật Đất đai năm 2024 quy định, người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Câu 387. Người có hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ bị xử lý như thế nào?

Trả lời: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 240 Luật Đất đai năm 2024, người có hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ thì tùy 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.

Câu 388. Đề nghị cho biết các hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ theo quy định của Luật Đất đai năm 2024?

Trả lời: Khoản 1 Điều 240 Luật Đất đai năm 2024 quy định hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ bao gồm:

1. Lợi dụng hoặc lạm dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai;
2. 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 lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; vi phạm quy định về lấy ý kiến, công bố, công khai thông tin;

3. Vi phạm quy định về trình tự, thủ tục hành chính; vi phạm quy định về báo cáo trong quản lý đất đai.

Câu 389. Luật Đất đai năm 2024 quy định như thế nào về trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai?

Trả lời: Điều 241 Luật Đất đai năm 2024 quy định trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai như sau:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền;

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời theo thẩm quyền đối với các hành vi không đăng ký đất đai; lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất; sử dụng đất không đúng mục đích; chuyển, nhận quyền sử dụng đất không đúng pháp luật và hành vi vi phạm pháp luật đất đai khác của người sử dụng đất;

3. Người đứng đầu cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn việc thi hành công vụ của cán bộ, công chức; giải quyết kịp thời, đúng pháp luật, theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo và kiến nghị của cá nhân, tổ chức và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền;

4. Công chức làm công tác địa chính cấp xã; công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp khi thi hành công vụ có trách nhiệm phát hiện và đề xuất xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

Câu 390. Việc tiếp nhận và xử lý vi phạm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã được quy định như thế nào?

Trả lời: Việc tiếp nhận và xử lý vi phạm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã được quy định tại Điều 242 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp, công chức làm công tác địa chính ở cấp xã vi phạm trong quản lý đất đai thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau:

- Đối với vi phạm của công chức làm công tác địa chính ở cấp xã thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã;

- Đối với 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;

- Đối với vi phạm của thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp;

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan có chức năng quản lý đất đai theo quy định có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo kết quả giải quyết bằng văn bản cho người có kiến nghị biết.

Câu 391. Thời hạn sử dụng đất khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành được giải quyết như thế nào?

Trả lời: Điều 258 Luật Đất đai năm 2024 quy định giải quyết về thời hạn sử dụng đất khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành như sau:

1. Đối với đất được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án, đất có nguồn gốc trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của các tổ chức kinh tế sử dụng thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn được ghi trên quyết định giao đất. Trường hợp trong quyết định giao đất không ghi thời hạn thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất được pháp luật quy định tại thời điểm giao đất.

2. Trường hợp đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất mà đã hết thời hạn sử dụng đất nhưng đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa thu hồi đất thì được xem xét gia hạn sử dụng đất hoặc thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai.

Câu 392. Quyền sử dụng đất của hộ gia đình có trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành được xử lý như thế nào?

Trả lời: Xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình có trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành được quy định tại Điều 259 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

1. Hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành thì được tham gia quan hệ pháp luật về đất đai với tư cách nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất theo quy định.

Hộ gia đình sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình để thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt thì phải ghi cụ thể các cá nhân là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất vào quyết định giao đất, cho thuê đất.

3. Hộ gia đình được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại. Khi hết thời hạn sử dụng đất thì được gia hạn sử dụng đất theo hình thức giao đất, cho thuê đất cho các cá nhân là thành viên hộ gia đình đó theo quy định của Luật Đất đai./.

HỎI - ĐÁP PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Chịu trách nhiệm xuất bản

TRẦN MINH THẮNG

Giám đốc Sở Tư pháp tỉnh Kon Tum

Biên tập

VŨ QUỐC THỊNH

NGUYỄN THỊ LỆ QUỲNH

NGUYỄN THỊ HOA HUỆ

NGUYỄN THỊ KHÁNH LY

Trụ sở

Tầng 4, Khu nhà A, Trung tâm Hành chính tỉnh, tổ 8, phường Thống Nhất,

Thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum

Điện thoại: 0260.3862.479

* * * * *

* Xuất bản phẩm điện tử đăng tải trên Trang Thông tin điện tử Sở Tư pháp tỉnh Kon Tum và Trang Thông tin điện tử Phổ biến, giáo dục pháp luật tỉnh Kon Tum. Giấy phép xuất bản số 58/GP-STTTT do Sở Thông tin và Truyền thông tỉnh Kon Tum cấp ngày 14/8/2024. Nộp lưu chiểu tháng 8/2024.