



베트남 토지법 번역본

토 지 법

베트남 사회주의 공화국 헌법에 기초하여,
국회가 이 토지법을 공포한다.

제1장

일반규정

제1조. 규율범위

이 법은 토지의 소유권과, 전체 국민의 소유권을 대표하여 토지를 통일적으로 관리하는 국가의 권한과 책임·토지관리 및 사용 체계·베트남 사회주의 공화국 영토 내 토지사용자의 권리와 의무에 관하여 규정한다.

제2조. 적용대상

- 전체 국민의 토지소유권을 대표하여 권한을 행사하고, 책임을 이행하며, 토지의 통일적인 관리 업무를 수행하는 국가기관
- 토지사용자
- 토지사용과 관리에 관련된 기타 주체

제3조. 용어의 해석

이 법에서 아래의 용어들은 다음과 같이 해석한다.

- '토지구획'이란, 현장에서 확인되거나 또는 관련기록에 묘사되어 있는 경계선으로 정하여진 토지영역을 의미한다.

2. '토지사용기본계획'이란, 토지의 잠재력과 각 사회경제·행정 단위 모든 영역에서 발생하는 토지 수요에 기초하여, 사회경제개발·국방·안보·환경보호 및 기후변화대처 목적에 이바지하도록 공간을 사용하기 위하여, 일정기간 동안 토지를 분배하고 구획하는 것을 의미한다.
3. '토지사용계획'이란, 토지사용기본계획에서 정한 기간 동안 토지사용기본계획 시행에 소요되는 기간에 따라 토지사용기본계획을 나눈 세부 분야를 의미한다.
4. '지적도'란, 권한 있는 국가기관의 승인을 받아 읍(communes)·면(wards)·리(townships) 행정단위별로 작성한 것으로, 토지구획 및 관련 지리적 요소를 보여주는 지도를 의미한다.
5. '토지사용현황도'란, 특정한 시기에 다양한 유형의 토지분포 상황을 보여주는 지도로서, 각 행정단위별로 작성한다.
6. '토지사용기본계획지도'란, 계획기간이 시작하는 시기에 작성한 지도로서, 계획기간 종기의 다양한 종류의 토지 분포 상황을 보여주는 지도를 의미한다.
7. '국가가 토지사용권을 할당한다'는 것(이하 '토지할당'이라 한다)은, 국가가 토지할당 결정을 하여 토지사용 수요를 가진 자에게 토지사용권을 부여하는 것을 의미한다.
8. '국가가 토지사용권을 임대한다'는 것(이하 '토지임대'라 한다)은, 국가가 임대차계약으로 토지사용 수요를 가진 자에게 토지사용권을 부여하는 것을 의미한다.
9. '국가가 토지사용권을 인정한다'는 것은, 특정 토지 구획에 관하여 국가로부터 토지를 할당 받거나 임차하지 아니한 토지를 안정적으로 사용하는 자에게 국가가 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서를 발급함으로써 토지사용권을 부여하는 것을 의미한다.
10. '토지사용권의 이전'이란, 토지사용권의 교환·양도·상속·증여·출자행위로 기존 사용자로부터 다른 사용자에게 토지사용권을 이전하는 것을 의미한다.
11. '국가가 토지를 회수한다'는 것은, 국가로부터 토지사용권을 부여 받은 자 또는 토지법을 위반한 토지사용자로부터 국가가 위 토지사용권을 회수하기로 결정하는 것을 의미한다.
12. '토지보상'이란, 국가가 토지를 회수당한 사용자에게 회수한 토지의 면적에 따른 토지사용권의 가치를 반환하는 것을 의미한다.
13. '잔존토지개발비'란, 해당 토지에 투자하였음을 입증할 수 있는 지출 중에서 국가가 토지를 회수할 때까지 투자자본으로 회수하지 못한 매립비·평탄화작업비 및 기타 직접 관련된 비용을 포함한다.
14. '토지회수에 관한 국가지원'이란, 국가가 토지를 회수하는 경우 피회수자의 생계·생산 및 발전을 안정시키기 위하여 국가가 보조하는 것을 의미한다.
15. '토지, 주택 및 기타 토지부착자산의 등록'이란, 토지사용권·주택 및 토지부착자산의 소유권과

토지구획 관리권한의 법적 지위를 인정하고, 토지대장에 공시하는 것을 의미한다.

16. '토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산 소유권의 권리증서'란, 국가가 합법적인 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권을 해당 권리자에게 적법하게 부여하였음을 증명하는 증서를 의미한다.

17. '토지 통계'란, 국가가 토지대장에 기초하여, 통계를 작성하는 시기의 토지사용 상황과 통계를 작성한 기간 내 두 시점에서의 토지 관련 변동사항을 종합하여 평가하는 것을 의미한다.

18. '토지조사'란 국가가 토지대장과 현장조사 결과에 기초하여, 조사한 시기의 현재 토지사용 상황과조사 기간 내 두 시점에서의 토지 관련 변동 사항을 조사·종합·평가한 것을 의미한다.

19. '공시지가'란 토지의 단위 면적 당 토지사용권의 가치를 의미한다.

20. '토지사용권의 가치'란, 특정 토지에 관하여 특정한 토지사용기간 동안 토지사용권의 가치를 화폐로 측정한 것을 의미한다.

21. '토지사용료'란, 토지사용자가 국가로부터 토지사용료를 부과 받으면서 토지를 할당 받거나, 토지사용목적 변경을 허가 받거나, 토지사용권을 인정받는 경우에 토지사용자가 국가에 납부하여야 하는 금액을 의미한다.

22. '토지정보시스템'이란, 토지정보를 수집·보관·최신화·처리·분석·통합·추적하기 위하여 개발한 정보기술기반설비·소프트웨어·데이터·공정 및 절차를 포괄하는 시스템을 의미한다.

23. '토지데이터베이스'란, 전자기기를 통하여 정보에 접근하고, 정보를 이용·관리·최신화할 수 있도록 조직화한 토지정보의 집합체를 의미한다.

24. '토지분쟁'이란, 둘 또는 둘 이상의 토지 관련 당사자 사이에서 발생하는 토지사용자의 권리·의무에 관한 분쟁을 의미한다.

25. '토지훼손'이란, 토지를 변형하거나 토질을 감소시키는 행위, 토양을 오염시키는 행위, 이미 정하여진 사용목적에 따른 유용성을 감면시키는 행위를 의미한다.

26. '공공비영리 조직'이란, 권한 있는 국가기관·정치단체·사회정치 단체가 설립한 단체로서 법률에 따라 공공서비스를 제공하는 단체를 의미한다.

27. '영리단체'란, 외국인투자기업을 제외하고, 민법에서 정한 기업·조합체·기타 영리단체를 의미한다.

28. '지하시설 공사에 사용하는 토지'란, 지상에서 공사하는 부분에 속하지 아니하는 지하시설을 공사하기 위하여 사용하는 토지를 의미한다.

29. '토지사용가구'란, 혼인 및 가족법에서 정하는 배우자·혈족·입양관계에 있는 사람들이 국가

로부터 토지를 할당·임대받거나 토지사용권을 인정받거나 타인으로부터 토지사용권을 취득하는 때에 함께 거주하면서 토지사용권을 공동으로 가지는 자들을 의미한다.

30. '농업생산에 직접 종사하는 가구 또는 개인'이란, 국가로부터 농경지를 할당·임대받거나 토지사용권을 인정받거나 타인으로부터 농경지사용권을 취득하여, 해당 토지에서 농업생산활동을 통하여 안정적인 소득을 얻고 있는 가구 또는개인을 의미한다.

제4조. 토지소유권

토지는 전체 국민의 소유이다. 국가는 소유자의 대표자로서 토지를 통일적으로 관리한다. 국가는 이 법에 따라 토지사용자에게 토지사용권을 부여한다.

제5조. 토지사용자

토지사용자는, 이 법에 따라서 국가로부터 토지를 할당·임대받거나, 토지사용권을 인정받거나, 타인으로부터 토지사용권을 취득할 수 있으며, 아래의 경우를 포함한다.

1. 국가기관, 인민군부대, 정치단체, 사회정치단체, 영리단체, 사회정치 전문 조직, 사회 단체, 공공비영리단체를 포함하는 국내 단체, 기타 민법에서 정하는 단체(이하에서는 포괄하여 '단체'라 한다)
2. 국내 가구 또는 개인(이하에서는 포괄하여 '가구 또는 개인'이라 한다)
3. 같은 마을 또는 같은 거주 지역에서 생활하는 베트남인 공동체 또는 동일한 관습이나 관행, 혈연관계에 있는 공동체를 포함하는 주민공동체
4. 절, 교회, 예배당, 사원, 수도원, 종교 훈련 학교, 종교 단체의 주사무실, 그 밖에 기타 종교단체
5. 외교 대표 사무소, 영사관, 기타 베트남 정부의 승인을 받은 외국 대표 기관, 유엔 산하 기구의 대표 사무소, 정부간 기관·기구, 대표 사무실 등을 포함하는 외교기능을 가진 외국단체
6. 국적법에서 정하는 해외거주 베트남인
7. 투자법에 따른 100% 외국인투자기업, 합작기업, 외국인 투자자가 주식을 양수하거나 기업간 인수·합병으로 형성된 베트남 기업을 포함하는 외국인투자기업

제6조. 토지사용의 원칙

1. 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 준수하고적절한 목적으로 토지를 사용한다.
2. 경제적이고, 효율적이며 환경을 보호하는 방법으로 토지를 사용하고, 인근 토지사용자의 적법한 이익을 해하지 않는다.
3. 토지사용자는 토지사용기간동안 이 법 및 관련법을 준수하여권리를 행사하고 의무를 이행한다.

제7조. 토지사용에 관하여 국가에 앞서 책임지는 자

1. 단체, 외교기능을 가진 외국단체, 외국인투자기업의 대표는 위 단체의 토지사용에관하여 책임진다.
2. 읍(commune)·면(ward)·리(township)의 대표자는공익목적으로농경지를 사용하는 것에 관하여 책임진다. 구체적으로는 읍(commune)·면(ward)·리(township)의 인민위원회(이하 '기초단위 인민위원회'라 한다)가 비농경지를 할당받아, 인민위원회 사무실·문화·건강·체육·오락·친목·시장·공동묘지및 기타 공공시설의 건설을 위하여 사용하는 경우가 이에 해당한다.
3. 마을·통반의 장, 또는 주민공동체에서 지명된 주민공동체의 대표는 주민공동체가 할당받거나 토지사용권을 인정받은 토지의 사용에 관하여 책임진다.
4. 종교단체의 대표자는 해당 종교단체가 할당받은 토지의 사용에 관하여 책임진다.
5. 가구의 대표자는 가구의 토지사용에 관하여 책임진다.
6. 개인 및 해외거주 베트남인은 자신의 토지사용에 관하여 책임진다.
7. 토지사용권을 공유하는 자 또는 공동사용을 대표하는 자는 해당 토지의 사용에 관하여 책임진다.

제8조. 할당받은 토지의 관리에 관하여 국가에 앞서 책임지는 자

1. 단체의 대표자는 아래의 경우 토지의 관리를 책임진다.
 - a/ 도로, 다리, 지하배수로, 인도, 상·하수도, 관개시설, 제방, 둑, 광장, 동상, 기념비 및 기념석비를 포함하는 공공시설의 관리책임을 부여받은 단체
 - b/ 투자법에서 정한 건설후양도(BT)형태, 기타 형태의 투자 프로젝트를 위하여 사용하는 토지의 관리책임을 부여받은 영리단체
 - c/ 하천 등 내수면 인접지와 특별용도수면 인접지의 관리책임을 부여받은 단체
 - d/ 권한 있는 국가 기관의 결정에 따라회수된 토지재단의 관리책임을 부여받은 단체
2. 기초단위 인민위원회의 위원장은 공공목적으로 사용하는 토지 및 그 지역에서 할당하거나 임대하지 아니한 토지를 관리할 책임을진다.
3. 성(province) 또는 중앙직할시 인민위원회의 위원장은 해당 지역에서사람이 거주하지 아니하는 섬의 사용하지 않는 토지를 관리할 책임을 진다.
4. 주민공동체의 대표는 공동체가 할당받은 토지에 관하여 책임진다.

제9조. 토지에 관한 투자의 장려

국가는, 토지사용자들로 하여금 아래와 같이 노동·자재·자본을 투하하고, 과학기술의 성과를 적

용할 수 있도록 장려하는 정책을 공포한다.

1. 토지의 보호, 개선 및 비옥화
2. 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라, 황무지·미사용 토지 및 해안침식지의 개간, 공터·벌거숭이 언덕 및 수면에 인접한 미사용지의 사용
3. 토지의 부가가치를 증진시키기 위한 기반시설의 개발

제10조. 토지의 분류

토지는 사용목적에 따라, 아래와 같이 분류한다.

1. 농경지. 구체적으로는 아래의 경우를 포함한다.

a/ 논을 포함하여 매년 수확하는 작물 생산에 사용하는 토지

b/ 다년생 작물 생산에 사용하는 토지

c/ 삼림조성지

d/ 보호용 삼림지

d/ 특별용도 삼림지

e/ 수산업에 사용하는 토지

g/ 제염업에 사용하는 토지

h/ 경작하는데 직접 사용하는 토지는 아니나, 온실 기타 농업생산에 필요한 시설을 건축하기 위한 토지, 법으로 사육을 허가받은 소·가금류·기타 동물의 축사, 학습·연구·실험 목적으로 경작·사육하기 위하여 사용하는 토지, 화훼용지 등을 포함하는 기타 농경지

2. 비농경지. 구체적으로는 아래의 경우를 포함한다.

a/ 주거지로서, 농촌거주지·도시거주지를 포함한다.

b/ 사무실 건축에 사용하는 토지

c/ 국방·안보를 목적으로 사용하는 토지

d/ 비영리시설을 건축하는데 사용하는 토지(비영리단체의 사무소 건축을 위한 토지를 포함), 문화·사회·의료·교육·체육·과학기술·외교시설·기타 비영리시설을 위한 토지

d/ 비농업생산·영업을 위한 토지로서, 산업단지·복합산업단지·수출가공지대를 포함한다. 무역·서비스업·비농업 생산설비·광업활동에 사용하는 토지, 건축자재 및 도기생산에 사용하는 토지

e/ 공공목적으로 사용하는 토지. 수송에 사용하는 토지(공항, 이착륙장, 국내선 항로연결 부두, 해외선 항로연결 부두, 철도 체계, 보도시설과 기타 교통시설), 수로, 역사·문화 유적지, 명승지, 공동생활 부지, 유원지, 공공 문화시설 부지, 전력발전시설 부지, 우편·정보통신시설 부지, 유통시장 부지, 매립지, 폐기물 처리시설, 다른 공공시설 건축에 사용하는 토지

g/ 종교단체가 사용하는 토지

h/ 공동묘지, 장례시설 부지, 화장터

i/ 강, 시내, 운하, 도랑, 개울 또는 특별용도수면 인접지

k/ 기타 비농경지. 숙박시설, 막사, 생산직 노동자의 단체숙소로 사용하는 토지, 창고와 작물보관을 위한 약품·비료·기계설비, 농업용구 보관소 등 거주지에 있지 아니하면서 비상업적 목적으로 이용하는 기타 시설의 부지로 사용하는 토지

3. 사용목적이 확정되지 아니한 토지를 포함한 미사용 토지

제11조. 토지분류 결정의 기준

토지분류의 결정은 아래 사항에 근거하여야 한다.

1. 2009년 12월 10일 이전에 발급된 토지사용권 증서, 주택소유권 증서 및 거주지사용권 증서, 토지사용권 증서와 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권증서
2. 제1항의 권리증서가 아직 발급되지 아니한 경우, 이 법 제100조 제1항 내지 제3항에서 정하는 토지사용권에 관한서류
3. 제1항의 권리증서가 아직 발급되지 아니한 경우, 권한 있는 국가기관이 발급한 토지할당·토지임대·토지사용목적 변경 허가에 관한 결정서
4. 제1항 내지 제3항에서 정한 어떠한 서류도 구비되어 있지 아니한 경우, 정부 규정에 따라 토지를 분류하여야 한다.

제12조. 금지 행위

1. 토지를 침범, 무단 점유, 훼손하는 행위
2. 공시된 토지사용기본계획, 토지사용계획을 위반하는 행위
3. 토지를 사용하지 않거나 토지를 적합하지 않은 목적으로 사용하는 행위
4. 법을 위반하여 토지를 사용하는 행위
5. 이 법에서 정한 가구 또는 개인의 취득 상한을 초과하여 토지사용권을 양수하는 행위

6. 권한 있는 국가기관에 등록하지 아니하고 토지를 사용하거나 토지사용권을 이전하기로 계약하는 행위
7. 토지사용에 관하여 국가에 대한 금전지급의무를 다하지 아니하는 행위
8. 직무·권한을 남용함으로써 토지관리 규정에 어긋나는 행위
9. 이 법에서 정한 토지정보를 제공하지 아니하거나 부정확한 정보를 제공하는 행위
10. 이 법에서 인정하는 토지사용자의 권리행사를 방해하거나 장애를 초래하는 행위

제2장

토지에 대한 국가의 권리와 의무

제1절

토지에 대한 국가의 권리

제13조. 토지소유자를 대표하는 자로서 가지는 권리

1. 토지사용기본계획, 토지사용계획의 결정
2. 토지사용목적의 결정
3. 토지사용의 상한, 사용기간의 결정
4. 토지회수의 결정
5. 공시지가의 결정
6. 토지사용자에게 토지사용권을 부여하는 결정
7. 토지에 관한 예산정책의 결정
8. 토지사용자의 권리 및 의무를 구체적으로 정한다.

제14조. 국가의 토지사용목적 결정

국가는 토지사용기본계획·토지사용계획에 따라 토지사용 목적을 결정하며, 토지사용목적의 변경을 허가한다.

제15조. 국가의 토지사용상한, 사용기간의 결정

1. 국가는 농경지 또는 주거지 할당·주거지사용권 인정과 농경지사용권의 인수 등 토지사용의 상한을 정한다.

2. 국가는 아래의 형태로 토지사용기간을 정한다.

a/ 장기간 안정적인 토지사용기간

b/ 확정된 토지사용기간

제16조. 국가의 토지회수, 토지 징발의 결정

1. 국가는 아래의 경우 토지회수를 결정한다.

a/ 국방·안보 또는 국가이익·공익 차원의 사회경제 발전을 목적으로 하는 경우

b/ 토지법 위반을 원인으로 하는 경우

c/ 법에 따른 토지사용기간이 만료되거나, 자발적으로 토지를 국가에 반납하거나, 인명을 위협하는 위험이 있는 경우

2. 국가는, 국방·안보 임무를 수행하기 위하여 또는 전쟁·긴급상황·자연재해를 예방하고 극복하기 위하여 필요성이 큰 경우, 토지 징발을 결정한다.

제17조. 국가의 토지사용자에 대한 토지사용권 부여

국가는 아래의 형태로 토지사용자에게 토지사용권을 부여한다.

1. 토지사용료를 부과하는 토지할당, 토지사용료를 부과하지 아니하는 토지할당

2. 매년 임대료를 지급받는 토지 임대, 전체 임대료를 일시불로 선급받는토지 임대

3. 토지사용권 인정

제18조. 국가의 공시지가 결정

1. 국가는 토지를 가치평가하는 원칙과 방법을 정한다.

2. 국가는 토지의 공시지가표를 공고하고, 개별적인 공시지가를 결정한다.

제19조. 국가의 토지에 관한 재정정책의 결정

1. 국가는 토지에 관한 재정 수입과 지출에 관한정책을 결정한다.

2. 국가는, 세금·토지사용료·토지임대료에 관한 정책과 기반시설 투자로 인하여 토지사용자가 투자하지 아니한 부분에서 유래하는 토지의 부가가치를 정하고, 자신의 토지가 회수된 자에 대한 지원 정책을 정하여야 한다.

제20조. 토지사용자의 권리와 의무에 관한 국가의법령

국가는, 토지할당·토지임대·토지사용권 인정·토지사용목적 및 토지사용자가 부담하는 재정상 금전지급의무의 형식과 합치하도록, 토지사용자의 권리와 의무를 정한다.

제21조. 국가의 토지소유자를 대표하는 자로서 가지는 권리의 행사

1. 국회는, 토지에 관한 법률과 의결을 공포하고, 국가 단위의 토지사용기본계획과 토지사용계획을 결정하며, 국가 전체 토지의 관리·사용에 관한 최고감독권을 행사한다.
2. 각급 인민의회는, 각 지역 단위의 토지사용기본계획과 토지사용계획을 세우고, 이를 권한 있는 국가기관에 제출한다. 또한 이 법에서 정한 자신의 권한에 따라 공시지가표를 채택하고, 국가이익 또는 공익을 위한 사회경제 개발 프로젝트를 시행하기 위하여 각 지역에서 토지 회수를 결정·승인한다. 나아가 해당 지역 내 토지법의 시행 상황을 감독한다.
3. 중앙정부 및 각급 인민위원회는 이 법에서 정한 자신의 권한에 따라 토지소유자의 대표자로서 가지는 권리를 행사한다.

제2절

토지에 관한 국가의 책임

제22조. 국가의 토지관리 내용

1. 토지의 사용, 관리에 관한 법령을 공포하고 그 시행을 총괄
2. 행정경계선 확정, 행정경계선 관련 문서의 관리·보관, 행정경계도 작성
3. 조사, 측량, 지형도, 토지사용현황도 및 토지사용계획도 작성, 토지자원의 탐색 및 평가, 공시지가 조사
4. 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 관리
5. 토지할당, 토지임대, 토지사용목적 변경의 관리
6. 토지회수시 보상, 지원, 재정착 관리
7. 토지사용권 등록, 지형 관련 기록의 보관 및 관리, 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서의 발급
8. 토지통계의 작성 및 토지조사의 실행

9. 토지정보시스템의 구축, 개발
10. 토지관련 재정과 공시지가 관리
11. 토지사용자의 권리실행 및 의무 이행을 관리, 감독
12. 토지법 준수에 대한 조사, 검사, 감독, 추적 및 평가와 토지법 위반의 처리
13. 토지법 내용의 전파와 교육
14. 토지 관련 분쟁의 해결, 토지관리 및 사용에 관한 불복·행정고발의 해결
15. 토지 관련 서비스의 관리

제23조. 국가의 토지관리 책임

1. 중앙정부는 전국의 토지를 통일적으로 관리한다.
 2. 자연환경자원부는 중앙정부에 앞서 토지를 통일적으로 관리할 책임을 진다.
- 관련된 부처 및 부처급 행정기관은 각 업무와 권한 내에서 토지관리에 관하여정부를 지원한다.
3. 각급 인민위원회는 이 법에서 정하는 각 권한에 따라 해당 지역의 토지를 관리하는 국가업무를 수행한다.

제24조. 토지행정기관

1. 토지행정기관의 체계는 중앙부터 지방 단계까지 통일적으로 조직된다.
2. 중앙 토지행정기관은 자연자원환경부이다.

지역 단위의 토지행정기관은 성(province), 중앙직할시와 군(district), 소도시(town), 지방시(provincial city)에설립한다. 정부 규정에 따라 토지 관련 공공서비스를 담당하는 단체를 설립하고 운영한다.

제25조. 읍(communes), 면(wards), 리(townships)의 지적공무원

1. 각 읍(communes), 면(wards), 리(townships)는,고위당직자 및 공무원에 관한 법률에 따라 지적 업무를 처리하는 공무원을 두어야 한다.
2. 각 읍(communes), 면(wards), 리(townships)의 지적공무원은, 해당 지역의 토지 관리에 관하여 기초 단위 인민위원회를 보조하여야 한다.

제26조. 토지사용자에 대한 국가의 보증

1. 국가는 토지사용자의 합법적인 토지 및 토지부착자산의 사용권을 보증한다.

2. 법령상 요건을 충족하는 토지사용자에게 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권증서를 발급한다.
3. 국방·안보, 국가 또는 공익을 위한 사회경제 개발 때문에 토지를 회수하는 경우 토지사용자는 법에 따라 국가로부터 보상, 지원, 재정착 지원을 받는다.
4. 토지사용 재편성 또는 경제적 재편성으로 인하여, 생산용지가 부족하게 된 농업·임업·양식업·제염업에 직접 종사하는 자를 위하여 직업훈련·직종변경 및 구직시설을 마련하는 정책을 채택한다.
5. 국가는, 베트남 민주공화국·남부 베트남 혁명 임시정부·베트남 사회주의 공화국의 각 토지 정책을 집행하는 과정에서 다른 자에게 할당한 토지를 반환하여 달라는 요구를 수용하지 아니한다.

제27조. 소수 민족의 주거지 및 농경지에 대한 국가의 책임

1. 국가는 관습, 관행, 문화적 동질성과 실질적인 환경이 일치하는 각 지역 소수 민족의 주거지, 주민공동체 활동을 위한 토지에 대한 정책을 채택한다.
2. 국가는 직접 농업에 종사하는 소수 민족에게 농경지를 제공하고 지원하는 정책을 채택한다.

제28조. 토지정보의 생산 및 공급에 관한 국가의 책임

1. 국가는 토지정보시스템을 개발·관리하고, 개인 및 단체에게 토지정보시스템 접근권을 보장한다.
2. 국가는 단체·개인에게 토지정보시스템의 이용 가능한 정보를 신속하게 공개한다(단, 법령상 제한된 정보는 예외로 한다).
3. 국가는 자신의 권리 이익에 영향을 받는 단체·개인에게 토지행정에 관한 행정결정·행정행위를 통지한다.
4. 토지의 사용·관리에 관하여 권한 있는 국가기관 및 개인은 법에 따라 토지정보를 단체·개인에게 제공한다.

제3장

행정경계선과 토지에 관한 기초조사

제1절

행정경계선

제29조. 행정경계선

1. 중앙정부는 행정경계선을 지정하고, 전국적으로 각급 행정경계선 관련 문서의 편찬과 관리를 감독한다.

가족부는 각급 행정경계선의 식별과 경계표 및 행정경계선 기록의 관리에 필요한 순서와 절차를 정한다.

자연자원환경부는 모든 수준의 행정경계 표지를 세우고 행정경계선 기록을 편찬하기 위한 기술과 경제적인 기준을 정한다.

2. 각급 인민위원회는 행정경계선을 정하고, 각 해당 지역 내의 행정경계선 기록을 편찬한다.

기초단위 인민위원회는 지역 내의 행정경계 표지를 관리한다. 행정경계 표지가 분실·이전·훼손 되었을 경우 기초단위 인민위원회는 즉시 군(districts), 소도시(towns), 또는 일반시(provincial cities) 인민위원회[이하 군(district)급 인민위원회라 한다]에 보고한다.

3. 행정경계선 기록은 행정단위의 결정·조정·경계표시·해당단위의 경계선에 대한 정보를 담고 있는 문서와 전자문서를 포함한다.

상급 인민위원회는 하급 인민위원회의 행정경계선 기록을 확정한다. 가족부는 성(province)과 중앙직할시 단위의 행정경계선 기록을 확정한다.

일정 단계의 행정경계선 기록은 그 단계의 인민위원회, 상급 인민위원회, 가족부, 자연자원환경부에 보관한다.

4. 행정경계선 관련 분쟁 발생시 각 인민위원회의 행정단위에 따라 협의하고 해결한다. 행정경계선에 관하여 의견이 일치되지 아니하는 경우 또는 그 결과가 행정경계선의 변경을 야기하는 경우에는 아래와 같이 해결한다.

a/ 성(province), 중앙직할시의 행정경계선 분쟁은, 정부가 그 결정을 위하여 국회에 제출한다.

b/ 구(districts), 소도시(towns), 일반시(provincial cities), 또는 읍(communes), 면(wards), 리(townships)의 행정경계선 분쟁은, 정부가 그 결정을 위하여 국회 상무위원회에 이를 제출한다.

자연자원환경부, 성(province)과 중앙직할시의 토지행정기관, 구(districts), 소도시(towns), 일반시(provincial cities)의 토지행정기관은 행정경계선 분쟁의 해결을 위하여 권한 있는 국가기관에 협력하고, 필요한 자료를 제공한다.

제30조. 행정지도

1. 각 지역의 행정지도는 그 지역의 행정경계도를 기초로 작성한다.

2. 행정지도를 그릴 때는 다음과 같은 사항을 따라야 한다.

a/ 자연자원환경부는 각 수준의 행정지도를 작성하는데 방향을 제시하고, 지침을 제공하며, 국가 단위, 성(province)급, 중앙직할시급의 행정지도를 작성을 조직한다.

b/ 성(province)급, 중앙직할시급 인민위원회(이하 성(province)급 인민위원회라 한다)는 구(districts), 소도시(towns), 일반시(provincial cities)의 행정지도 작성을 총괄한다.

제2절

토지에 관한 기초조사

제31조. 지적도의 작성과 수정

1. 읍(commune), 면(ward), 리(township)급의 행정단위별로 각 토지구획에 대하여 지적도 설계를 위한 조사를 실시하여야 한다.

2. 토지구획의 지형, 면적, 치수가 바뀌었을 때와 다른 지적도에 관련된 다른 요소들이 바뀌었을때 지적도 정리를 한다.

3. 자연자원환경부는 국가단위 지적도에 대한 작성, 정리, 관리와 지적조사 실행을 위한 조건을 규정한다.

4. 성(province)급 인민위원회는 각 해당 지역의 지적도의 작성, 정리, 관리를 총괄한다.

제32조. 토지의 조사와 평가

1. 토지조사, 평가 활동은 다음을 포함한다.

a/ 토질과 토지의 잠재가치 조사, 평가

b/ 토지 오염과 토지의 가치 저하 조사, 평가

c/ 농경지의 조사, 분류

d/ 토지조사, 토지통계 목록 작성

d/ 공시지가 변동 추이에 따른 공시지가의 통계와 조사

e/ 토지 자원에 대한 탐색, 관측 시스템 유지와 확립

2. 토지조사, 평가 내용은 다음을 포함한다.

a/ 토지관측 자료에 대한 모형, 분석, 통계

b/ 토질, 토지 잠재가치, 토지 가치저하, 토지오염도, 농경지 분류, 공시지가에 대한 지도 작성

c/ 토질, 토지 잠재가치, 토지 가치저하, 토지오염도, 농경지 분류, 공시지가에 대한 평가서 작성

d/ 토지통계, 통계조사 목록, 공시지가변동, 공시지가에 대한 보고서와 토지사용현황지도 작성

제33조. 토지조사 및 평가기구

1. 자연자원환경부는 다음과 같은 책임을 갖는다.

a/ 5년마다 1회, 각 주제별로 전국에 대한 토지조사, 평가를 총괄하며 그 결과를 공고한다.

b/ 성(province) 및 중앙직할시의 토지조사, 평가를 지시한다.

c/ 국가 단위의 토지조사 및 평가 결과를 종합하고공고한다.

2. 성(province)급 인민위원회는 해당 지역의 토지조사, 평가를 총괄하고 그 결과를 공고한다. 자연자원환경부의 자료 종합을 위하여 조사 결과를 송부한다.

3. 자연자원환경부 장관은, 토지조사·평가를 수행하는 단위의 능력에 따라 토지조사·평가·조건을 정한다.

제34조. 토지통계, 토지목록 및 토지사용현황도의 작성

1. 토지통계, 조사는 정기적인 것과 주제별로 하는 것을 포함한다.

2. 토지통계, 조사의 정기적인 작성은 아래 규정에 의하여 작성하고, 시행하여야 한다.

a/ 토지통계는 각 읍(communes), 면(wards), 리(townships)급의 행정 단위에서 시행한다.

b/ 토지통계는 토지조사를 시행한 해를 제외하고 매년 1회 작성한다.

c/ 토지조사는 5년에 1회 실시한다.

3. 제2항에 따라 토지사용현황도는 토지조사와 같이 5년에 1회 최신화한다.

4. 국가 토지관리에 제공되는 주제별 토지조사는 정부 수상과 자연자원환경부 장관의 결정에 의해 시행되어야 한다.

5. 토지통계의 작성, 토지조사의 시행, 토지사용현황도의 작성은 다음 규정에 따라 책임 소재를 정한다.

a/ 각급 인민위원회는 해당 지역의 토지통계를 작성하고, 토지조사를 시행하고, 토지사용현황도를 작성한다.

b/ 군(district) 및 기초단위 인민위원회는 직상급 인민위원회에 토지통계, 조사결과와 토지사용현황도를 보고한다. 성(province)급 인민위원회는 각 해당 지역의 토지통계, 조사결과와 토지사용현황도를 자연자원환경부에 보고한다.

c/ 국방부,公安부는 성(province)급 인민위원회와 협력하여, 국방·안보와 관련된 토지통계 작성, 토지조사 시행에 주된 책임이 있고, 그 결과를 자연자원환경부에 통보한다.

d/ 자연자원환경부는 정부 수상에게 국가단위의 연간 토지통계와 5개년 토지조사 결과를 보고하고 이를 공고한다.

6. 자연자원환경부 장관은 토지통계 작성, 토지조사 시행, 토지사용현황도 작성에 대한 세부사항을 규정한다.

제4장

토지사용기본계획과 토지사용계획

제35조. 토지사용기본계획과 토지사용계획 작성의 원칙

1. 국방·안보, 사회경제 개발에 관한 전략과 기본계획, 하위 계획에 따를 것
2. 기본사항에서 구체적인 사항에 이르기까지 총체적으로 규정할 것. 하위 토지사용기본계획은 상위의 토지사용기본계획의 내용에 부합되어야 한다. 토지사용계획은 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획과 부합되어야 한다. 국가 단위의 토지사용기본계획은 그 특수성 및 사회경제분야와의 연계를 고려하여 수립되어야 한다. 군(district) 단위 토지사용기본계획은 읍(commune) 단위 토지사용의 내용을 포함하고 있어야 한다.
3. 효율적이고 경제적으로 토지를 사용할 것
4. 환경 보호와 기후 변화에 대처하면서 자연 자원을 합리적으로 사용할 것
5. 역사·문화 유적지와 명승지를 보존할 것
6. 민주적이고 공개적일 것
7. 국방·안보, 국가와 공공의 이익추구, 식량 안정과 환경 보호를 위한 토지재단을 이용하는데 주안점을 둘 것
8. 각 지역·분야의 토지사용기본계획과 토지사용계획은, 권한 있는 국가기관이 승인·결정한 토지사용기본계획, 토지사용계획에 부합되어야 한다.

제36조. 토지사용기본계획과 토지사용계획의 체계

1. 국가 단위의 토지사용기본계획, 토지사용계획
2. 성(province) 단위의 토지사용기본계획, 토지사용계획
3. 군(district) 단위의 토지사용기본계획, 토지사용계획
4. 국방 업무에 사용되는 토지사용기본계획, 토지사용계획
5. 안보 업무에 사용되는 토지사용기본계획, 토지사용계획

제37조. 토지사용기본계획과 토지사용계획의 기간

1. 토지사용기본계획의 기간은 10년으로 한다.
2. 국가, 성(province) 단위의 토지사용계획과 국방·안보 목적으로 사용되는 토지사용계획의 기간은 5년이다. 군(district) 단위의 토지사용계획은 매년 작성한다.

제38조. 국가 단위의 토지사용기본계획과 토지사용계획

1. 국가 단위의 토지사용기본계획은 다음에 기초하여 수립하여야 한다.
 - a/ 사회경제 개발 및 국방·안보를 위한 국가적 전략, 각 지역의 사회경제개발에 대한 기본계획, 각 분야에 대한 개발전략 및 기본계획
 - b/ 자연환경 및 사회경제적 여건
 - c/ 토지사용 현황, 토지의 잠재가치, 이전 시기의 국가 단위 토지사용기본계획의 시행 결과
 - d/ 각 영역, 분야의 토지사용 수요
 - d/ 토지사용과 관련된 과학기술의 진보
2. 국가 단위의 토지사용기본계획의 내용은 다음을 포함한다.
 - a/ 최근 10년간의 토지 사용 동향
 - b/ 농경지, 비농경지, 미사용지에 대한 토지사용 대상의 결정. 구체적으로는 논, 보호용삼림지, 특별용도삼림지, 생산용 삼림지, 양식용지, 제염용지, 국방·안보에 사용하는 토지, 산업단지, 복합산업단지, 수출가공지대, 첨단기술산업지대, 경제특구, 국가 단위의 발전기반시설, 역사·문화 유적지, 명승지, 도시구역, 매립지, 폐기물 처리시설을 포함한다.
 - c/ 각 성(province) 단위와 각 사회경제 분야에서 계획하는 기간 중 제2항 제b호에서 특정한 토지 유형별 면적의 결정

d/ 국가 단위와 사회경제 분야에 대한 토지사용기본계획도

d/ 토지사용기본계획의 시행 방안

3. 국가 단위의 토지사용기본계획은 다음에 기초하여 수립하여야 한다.

a/ 국가 단위의 토지사용기본계획

b/ 전국적인 1년, 5년 단위의 사회경제개발계획

c/ 5년 내 각 영역, 분야별 토지사용 수요

d/ 이전 시기의 국가 단위 토지사용계획의 시행 결과

d/ 토지사용계획 시행을 위한 투자 유치, 자원 동원 가능성

4. 국가 단위의 토지사용계획의 내용은 다음을 포함한다.

a/ 이전 시기의 국가 단위의 토지사용계획의 시행 결과에 대한 분석, 평가

b/ 5개년 토지사용계획에서 제2항 제b호에 특정한 토지 유형별 면적의 결정

c/ 각 성(province) 단위와 사회경제 분야별 5개년 토지사용계획

d/ 토지사용계획의 시행 방안

제39조. 성(province) 단위 토지사용기본계획과 토지사용계획

1. 성(province) 단위 토지사용기본계획, 토지사용계획은 다음에 기초하여 수립하여야 한다.

a/ 국가 단위의 토지사용기본계획

b/ 사회경제 지역 및 성(province) · 중앙직할시의 사회경제개발기본계획, 각 지역 · 분야의 발전전략과 기본계획

c/ 자연환경과 성(province), 중앙직할시의 사회경제적 여건

d/ 토지사용 현황, 토지의 잠재가치와 이전 시기의 성(province) 단위 토지사용기본계획의 시행 결과

d/ 성(province)의 각 지역 · 분야별 토지사용 수요

e/ 토지사용의 상한

g/ 토지사용에 관련된 과학기술의 진보

2. 성(province) 단위 토지사용기본계획은 다음 내용을 포함한다.

a/ 10년 내의 토지사용 동향

b/ 국가 단위의 토지사용기본계획에서 이미 결정된 토지 유형별 면적, 성(province)단위에서의 토지사용 수요에 따라서 결정된 토지 유형별 면적의 결정

c/ 토지이용 기능에 의한 토지사용 구역의 결정

d/ 각 군(district)단위에서 제2항 제b호에 특정한 토지 유형별 면적의 결정

ㄸ/ 성(province) 단위 토지사용기본계획 지도

e/ 토지사용기본계획의 시행 방안

3. 성(province) 단위 토지사용계획은 다음에 기초하여야 한다.

a/ 국가 단위의 5개년 토지사용계획, 성(province) 단위 토지사용기본계획

b/ 성(province) 단위의 1년 및 5년 주기 사회경제개발계획

c/ 성(province) 단위 내에서 각 영역·분야별 5년내 토지사용 수요

d/ 이전에 시행된 성(province) 단위 토지사용기본계획 시행의 결과

ㄸ/ 토지사용계획 시행을 위한 자원동원, 투자유치 가능성

4. 성(province) 단위 토지사용계획의 내용은 다음을 포함한다.

a/ 이전 시기의 성(province) 단위 토지사용계획의 시행 결과에 대한 분석 및 평가

b/ 토지사용기간의 각 연도별로, 군(district) 단위에서 제2항 제b호에 특정한 토지 유형별 면적의 결정

c/ 토지사용계획 기간의 각 연도별로, 군(district) 단위에서 이 법 제57조 제1항 제a호 내지 제d호, 제e호에 따라 토지사용목적이 변경되어야 하는 토지 유형의 결정

d/ 토지사용계획 기간의 각 연도별로, 각 군(district) 단위에서 이 법 제61조, 제62조에서 정한 목적으로 토지를 사용하는 국가 및 성(province) 단위 건축 프로젝트의 위치와 면적의 결정

기술기반시설·건축·도심 및 농촌거주지역의 개선에 관한 프로젝트의 경우, 주택건설·무역·서비스·제조업·영업프로젝트를 목적으로 한 토지사용권을 경매에 붙이기 위하여 인근 지역에서 회수하는 토지의 위치와 면적은 동시에 결정하여야 한다.

ㄸ/ 성(province) 단위 토지사용계획 지도

e/ 토지사용계획의 시행방안 수립

제40조. 군(district) 단위 토지사용기본계획과 토지사용계획

1. 군(district) 단위 토지사용기본계획은 다음에 기초하여 수립하여야 한다.

a/ 성(province) 단위 토지사용기본계획

b/ 군(district), 소도시(town) 또는 지방시(provincial city)의 사회경제개발기본계획

c/ 군(district), 소도시(town) 또는 지방시(provincial city)의 자연환경과 사회경제 여건

d/ 토지사용현황, 토지의 잠재가치와 이전 시기의 군(district) 단위 토지사용기본계획의 시행 결과

đ/ 각 군(district) · 읍(communes) 단위의 모든 영역에서의 토지사용 수요

e/ 토지사용의 상한

g/ 토지사용에 관련된 과학기술의 진보

2. 군(district) 단위 토지사용기본계획의 내용은 다음을 포함한다.

a/ 10년 내 토지사용 동향

b/ 성(province) 단위 토지사용기본계획에서 결정된 토지 유형별 면적, 군(district) 단위 및 읍(communes) 단위의 토지사용 수요에 따른 토지 유형별 면적의 결정

c/ 읍(commune) 단위의 토지사용 구역 결정

d/ 제2항 제b호에 규정된 토지 유형별 면적의 결정

đ/ 이 법 제57조 제1항의 제a호 내지 제d호 및 제e호에서 정하는 토지사용목적 변경이 계획되어 있는 군(district) 단위 토지사용계획지도는 읍(communes) 단위에 관한 상세한 내용을 포함하여야 한다.

e/ 토지사용기본계획 실현 방안

3. 군(district)급의 1년 단위 토지사용계획은 다음에 기초하여 형성되어야 한다.

a/ 성(province)급의 토지사용계획

b/ 군(district)급의 토지사용기본계획

c/ 모든 행정단위, 영역, 분야의 계획년도 중 토지사용 수요

d/ 토지사용계획 실현을 위한 투자 유치, 자원동원 가능성

4. 군(district)급의 1년 단위 토지사용계획은 다음 내용을 포함한다.

a/ 1년 전에 실행한 토지사용계획의 시행 결과에 대한 분석, 평가

b/ 군(district), 읍(communes)의 1년 단위 토지사용 수요에 따른 토지 유형의 면적, 성(province)급의 토지사용계획에서 이미 할당된 토지유형의 면적의 결정

c/ 각 읍(communes)급의 행정단위를 위한 계획년도 내에 이 법 제61조, 제62조에 규정된 목적을 위해 토지를 사용하는 건축 작업과 프로젝트를 이행하기 위해 회수되는 토지의 면적과 위치의 결정

기술적 기반시설, 건설, 도시의 발전, 농촌 거주지에 관련된 프로젝트에 대해 인근 지역의 회수지의 위치와 면적의 결정은 주택, 산업, 서비스, 생산, 경영프로젝트 이행을 위해 토지사용권 경매를 실현하기 위하여 동시에 실행되어야 한다.

d/ 각 읍(communes)급의 행정단위를 위한 계획년도에서 이 법제57조 제1항 제a호 내지 제d호, 제e호의 규정에 따라 토지사용 목적 변경이 필요한 토지 유형에 대한 면적의 결정

đ/ 군(district)급의 토지사용현황도 작성

g/ 토지사용계획의 실현 방안

5. 권한 있는 국가 기관에 의해 도시기본계획이 승인된 군(district)은 토지사용기본계획을 작성하지 않아도 되지만 매년 토지사용계획은 작성한다. 만약 도시 군(district)의 도시기본계획이 성(province)급의 토지사용기본계획에서 할당된 지역에 부합되지 않는 경우에는 성(province)급의 토지사용기본계획에 부합되도록 수정되어야 한다.

제41조. 국방·안보 목적의 토지사용기본계획과 토지사용계획

1. 국방·안보 목적의 토지사용기본계획, 토지사용계획은 다음에 기초하여 수립하여야 한다.

a/ 국가 단위의 토지사용기본계획

b/ 사회경제개발 전략, 국방·안보 및 사회경제영역 개발을 위한 기본계획

c/ 자연환경 및 사회경제적 여건

d/ 토지사용현황, 토지 잠재가치, 이전 시기의 국방·안보 목적의 토지사용기본계획의 시행 결과

đ/ 국방·안보를 위한 토지사용 수요

e/ 토지사용의 상한

g/ 토지사용과 관련된 과학기술의 진보

2. 국방·안보 목적의 토지사용기본계획은 다음 내용을 포함한다.

a/ 국방·안보 목적의 토지사용의 동향

b/ 사회경제 발전, 국방·안보를 위한 기본계획과 국가 단위의 사회경제개발계획에 따라, 계획기간 중 국방·안보 목적의 토지사용 수요의 결정

c/ 사회경제 발전 목적에 따라 관리, 사용을 위해 재할당된 지방의 토지 중에 국방·안보 목적 토지의 면적과 위치의 결정

d/ 국방·안보 목적의 토지사용기본계획안의 시행 방안

3. 국방·안보 목적의 토지사용계획은 다음에 기초하여 수립하여야 한다.

a/ 국가 5개년 토지사용계획과 국방·안보 목적의 토지사용기본계획

b/ 5년간 국방·안보 목적의 토지사용 수요

c/ 이전 시기의 국방·안보 목적의 토지사용계획의 시행 결과

d/ 국방·안보 목적의 토지사용계획 실현을 위한 투자유치, 자원 동원의 가능성

4. 국방·안보 목적의 토지사용계획의 내용은 다음을 포함한다.

a/ 이전 시기의 국방·안보 목적의 토지사용계획의 시행 결과에 대한 분석·평가

b/ 5개년 토지사용계획에서 각 연도 마다 국방·안보 목적으로 사용하는 토지의 위치와 면적에 대한 결정

c/ 5년 기간에 지방에 재할당될 수 있는 국방·안보 목적 토지의 구체적인 위치와 면적의 결정

d/ 국방·안보 목적의 토지사용계획의 시행 방안

제42조. 토지사용기본계획과 토지사용계획 작성의 책임

1. 국가 단위 토지사용기본계획, 토지사용계획은 중앙정부가 수립한다. 자연자원환경부는 국가의 토지사용기본계획, 토지사용계획 수립에 대한 지원을 총괄한다.

2. 성(province)급 인민위원회는 성(province) 단위 토지사용기본계획과 토지사용계획을 수립한다. 군(district)급 인민위원회는 군(district) 단위 토지사용기본계획과 토지사용계획을 수립한다.

성(province), 군(district)급 토지행정기관은 각급 인민위원회의 토지사용기본계획과 토지사용계획수립을 주도적으로 지원한다.

3. 국방부는 국방에 관련된 토지사용기본계획과 토지사용계획을 수립한다.公安부는 안보업무에 관련된 토지사용기본계획과 토지사용계획을 수립한다.

4. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제43조. 토지사용기본계획과 토지사용계획에 관한 의견수렴

1. 이 법 제42조 제1항, 제2항에 정한 토지사용기본계획 및 토지사용계획 수립을 총괄하는 각 기관은 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 관한 공중의 의견을 수렴하는 과정을 거쳐야 한다.
2. 토지사용기본계획 및 토지사용계획 수립에 관한 의견수렴의 형식, 내용, 기간은 다음 규정에 따라야 한다.
 - a/ 국가 및 성(province) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 관한 공중의 의견수렴은, 자연자원환경부·성(province)급 인민위원회의 웹사이트에 토지사용기본계획·토지사용계획과 관련된 정보의 세부내용을 공개하여 진행하여야 한다. 군(district) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 대한 공중의 의견수렴은, 회의를 기획하거나 직접 의견을 청취하거나 성(province)급·군(district)급 인민위원회의 웹사이트에 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 내용을 공개하는 형식을 통하여 진행하여야 한다.
 - b/ 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 관한 공중의 의견수렴은, 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 목표·관련 프로젝트·위 계획기간 중 시행되는 건설에 관하여 실시하여야 한다.
 - c/ 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 대한 공중의 의견수렴은 권한 있는 국가기관이 의견수렴하기로 결정한 날부터 30일 이내에 실시한다.
3. 제1항에서 정한 의견수렴 책임기관은, 공중의 의견을 요약하여 이에 대한 보고서를 작성하고, 승인 위원회에 제출하기 전에 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 그 결과를 반영하여 개선하여야 한다.
4. 국방·안보 목적의 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 관하여, 국방부 또는公安부는 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 수립하는 과정에서 성(province)급 인민위원회의 의견을 수렴한다.
5. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제44조. 토지사용기본계획과 토지사용계획의 승인

1. 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 대한 심의위원회를 설치하는 권한
 - a/ 국가 단위의 토지사용기본계획, 토지사용계획에 대한 심의위원회는 정부 수상이 조직한다.
자연자원환경부는 심의위원회의 토지사용기본계획 및 토지사용계획 심의 과정을 지원한다.
 - b/ 자연자원환경부 장관은 국방·안보 목적의 토지사용기본계획 및 토지사용계획과 성(province) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획심의위원회를 설치한다. 중앙 토지행정기관은 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 심의 과정에서 심의위원회를 지원한다.
 - c/ 성(province)급 인민위원회의 위원장은 군(district) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획 심

의위원회를 설치할 수 있다.

성(province), 군(district)급 토지행정기관은 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 심의하는 심의 위원회를 지원한다.

2. 각급 토지사용기본계획 및 토지사용계획심의위원회는 의안을 심의하고, 심의 결과를 이 법 제 42조에서 정한 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 총괄하는 기관에 송부한다. 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 수립을 총괄하는 기관은 심의 결과에 포함된 내용을 숙지하고 해명한다.

필요할 경우 토지사용기본계획 및 토지사용계획 심의위원회는 토지사용목적의 변경이 계획된 토지 중 특히 논, 보호용삼림지, 특별용도삼림지에 대한 현장조사와 검사를 진행한다.

3. 토지사용기본계획의 심의 내용은 다음을 포함한다.

a/ 토지사용기본계획 수립의 과학적이고 법적인 근거

b/ 토지사용기본계획과 사회경제 개발, 국가·지역 단위의 국방·안보를 위한 전략과 기본계획, 각 영역의 개발을 위한 기본계획과 일치하는 정도

c/ 사회경제 및 환경에 미치는 영향

d/ 토지사용기본계획의 시행가능성 검토

4. 토지사용계획에 대한 심의 내용은 다음을 포함한다.

a/ 토지사용계획의 토지사용기본계획에 대한 일치 정도

b/ 토지사용계획의 사회경제개발계획에 대한 일치 정도

c/ 토지사용계획의 시행가능성

5. 토지사용기본계획 및 토지사용계획심의위원회의 재원은 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 시행을 위한 자원과 별도 항목으로 처리한다.

제45조. 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 결정·승인 권한

1. 국회는 국가 단위의 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 결정한다.

2. 정부는 성(province) 단위의 토지사용기본계획 및 토지사용계획과 국방·안보 목적의 토지사용 기본계획 및 토지사용계획을 승인한다.

성(province)급 인민위원회는 정부의 승인을 받기 전에 각 해당 인민의회에 성(province) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 제출하여 채택받는다.

3. 성(province)급 인민위원회는 군(district) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 승인한다.

군(district)급 인민위원회는 성(province)급 인민위원회의 승인을 받기 전에 군(district) 단위 토지사용기본계획을 해당인민의회에 제출하여 채택받는다.

군(district)급 인민위원회는 연간 토지사용계획을 성(province)급 인민위원회에 제출하여 승인받는다. 성(province)급 인민위원회는 군(district) 단위연간 토지사용계획을 승인하기 전에 이 법 제62조 제3항에 따라 회수하여야 하는 토지 관련 프로젝트의 목록을 해당 인민의회에 제출하여 채택받는다.

제46조. 토지사용기본계획과 토지사용계획의 조정

1. 다음의 경우에만 토지사용기본계획을 조정한다.

a/ 사회경제 개발 및 국방·안보 전략, 사회경제영역개발기본계획에 조정이 있는 경우, 위 조정으로 토지사용 구조가 변경되는 경우

b/ 자연재해, 전쟁 상황에 따라 토지사용목적·구조·위치·면적이 변경되는 경우

c/ 직상급 토지사용기본계획의 변경이 해당 단위의 토지사용기본계획에 영향을 미치는 경우

d/ 지역별 행정경계선에 조정이 있는 경우

2. 토지사용계획에 대한 조정은 토지사용기본계획의 조정이나 토지사용계획의 실현성 때문에 그 계획이 수정될 때에만 이루어진다.

3. 토지사용기본계획에 대한 조정은 이미 승인된 토지사용기본계획의 일부분이 된다. 토지사용계획에 대한 조정은 이미 승인된 토지사용계획의 일부분이 된다.

토지사용기본계획, 토지사용계획의 수정은 이 법 제42조, 제43조, 제44조, 제48조에 따라 진행하여야 한다.

4. 특정 단위의 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 결정하거나 승인할 권한 있는 국가기관은 각 단위의 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 조정을 결정하거나 승인할 권한이 있다.

제47조. 토지사용기본계획과 토지사용계획의 수립에 관한 자문

1. 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 수립하는 과정에서, 이를 주관하는 국가기관은 토지사용기본계획 및 토지사용계획 수립에 대한 자문가를 고용할 수 있다.

2. 정부는 토지사용기본계획 및 토지사용계획 수립에 자문을 제공하는 단체·개인의 조건을 정한다.

제48조. 토지사용기본계획과 토지사용계획의 공고

1. 권한 있는 국가기관으로부터 승인받은 국가 단위, 성(province) 단위, 군(district) 단위의 토지사

용기본계획 및 토지사용계획은 공고하여야 한다.

2. 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 공고할 책임은 아래와 같이 정한다.

a/ 자연자원환경부는 그 본부 사무실과 웹사이트에 국가 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 공고한다.

b/ 성(province)급 인민위원회는 그 본부 사무실과 웹사이트에 성(province) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 공고한다.

c/ 군(district)급 인민위원회는 그 본부 사무실과 웹사이트에 군(district) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 공고하며, 읍(communes)·면(wards)·리(township)에 관련된 군(district) 단위토지사용기본계획 및 토지사용계획의 내용은 기초단위 인민위원회의 본부사무실에서 공고한다.

3. 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 공고 시점과 기간은 아래와 같이 정한다.

a/ 토지사용기본계획 및 토지사용계획은 권한 있는 국가기관이 결정이나 승인한 날부터 30일 내에 공고한다.

b/ 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 각 시행기간 동안 공고를 지속한다.

제49조. 토지사용기본계획과 토지사용계획의 시행

1. 정부는 국가 단위의 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 시행을 총괄한다.

정부 수상은 국회에서 결정한 국가 단위 토지사용 대상을 성(province), 중앙직할시, 국방부,公安부에 할당한다. 성(province), 군(district)급 인민위원회는 각 해당 지역의 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 시행한다.

기초 단위 인민위원회는 해당 읍(communes)에서 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 시행한다.

국방부,公安부는 국방·안보를 위한 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 각각 시행한다.

2. 군(district) 단위 토지사용기본계획을 공고하였으나 연간 토지사용계획이 수립되지 아니한 경우, 토지사용자는 계속 토지를 사용할 수 있으며 법이 정하는 토지사용자의 권리를 행사할 수 있다.

토지사용기본계획과 군(district) 단위의 연간 토지사용계획이 수립된 경우, 토지사용자를 위하여 토지사용목적 변경해야 하거나 계획에 따라 회수되는 토지의 사용자는 토지사용자의 권리를 계속하여 행사할 수 있다. 하지만 새로운 주택 또는 건축물을 짓거나, 다년생 작물 재배는 할 수 없다. 토지사용자가 현존하는 주택이나 건축물에 대해 개조, 보수를 하려는 경우 사전에 권한 있는 국가기관의 허가를 신청한다.

3. 공보된 군(district)급의 연간 토지사용계획 지정된 프로젝트의 시행이나 토지사용 목적 변경을 해 토지 지역이 회수되어야 하지만, 3년 내에 토지회수 결정이 발행되지 않았거나 토지사용 목적

변경이 변경되지 않은 경우, 토지사용계획을 승인할 권한 있는 국가기관은 회수나 토지사용 목적 변경을 조정 혹은 취소하며 해당 조정이나 취소를 공보한다. 토지사용계획을 승인할 권한 있는 국가기관이 조정이나 취소를 하지 않거나, 조정이나 취소를 하였으나 해당 조정이나 취소를 공보하지 않았다면, 제2항에 따라 토지사용자의 권리가 제한되지 않는다.

4. 토지사용기본계획의 기간의 종료시점에 토지사용 대상이 모두 시행되지 못한 경우에 권한 있는 국가기관의 결정이나 승인에 의하여 연장된 토지사용기본계획 기간까지 계속하여 시행할 수 있다.

5. 정부는 토지사용기본계획, 토지사용계획 실행의 조직을 구체적으로 정한다.

제50조. 토지사용기본계획 및 토지사용계획 시행의 보고

1. 연간 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 시행한 결과를 보고할 책임은 아래와 같이 정한다.

a/ 기초단위 및 군(district)급 인민위원회는 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 시행 결과에 대한 보고서를 직상급 인민위원회에 송부한다. 성(province)급 인민위원회는 토지사용기본계획 및 토지사용계획 시행 결과 보고서를 자연자원환경부에 송부한다.

b/ 국방부,公安부는 국방·안보 목적의 토지사용기본계획 및 토지사용계획 시행의 결과보고서를 자연자원환경부에 송부한다.

c/ 자연자원환경부는, 전국의 토지사용기본계획과 토지사용계획의 연간 시행 결과를 보고서로 요약하여 정부에 보고하고, 이를 국회의 연말 회기에 제출한다.

2. 토지사용계획 전체 기간의 시행결과에 관한 검토보고서에는 직전년도의 연간 토지사용계획 시행 결과에 관한 보고서를 첨부하여야 한다.

토지사용기본계획 전체 기간의 시행 결과에 관한 검토보고서와 위 기간 중 마지막 연도 토지사용계획 시행 결과에 관한 검토보고서에는, 직전년도의 연간 토지사용계획의 시행결과에 관한 보고서를 첨부하여야 한다.

제51조. 이 법 시행 후 토지사용기본계획 및 토지사용계획에서 발생한 문제의 해결

1. 5개년(2016년~2020년) 토지사용계획을 수립하는 경우, 이 법의 시행일 이전에 권한 있는 국가기관이 결정·승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 검토하고, 이 법에 일치하도록 수정하기 위하여 추가 검토하여야 한다.

2. 이 법이 시행된 후에도 군(district) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획이 권한 있는 국가기관의 승인을 받지 못한 경우에는, 토지의 회수·할당·임대, 토지사용권 인정, 토지사용 목적의 변경은 성(province)급 토지사용계획과 관련한 군(district)의 사회경제개발 프로젝트의 목록에 따라 시행하여야 한다.

이 법의 시행일 이후 1년 이내에 군(district) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 승인

을 완료하여야 한다.

제5장

토지할당, 토지 임대, 토지사용목적의 변경

제52조. 토지할당, 토지임대 및 토지사용목적 변경의 기초

1. 권한 있는 국가기관이 승인한 군(district) 단위의 연간 토지사용계획
2. 토지할당·토지임대·토지사용목적 변경의 신청서 또는 투자 프로젝트 서류에서 적시한 토지사용 수요

제53조. 사용자가 존재하는 토지의 타인에 대한 할당과 임대

사용자가 존재하는 토지의 다른 사용자에 대한 할당, 임대에 대한 국가 결정은 권한 있는 국가 기관이 이 법에 따라 토지회수를 결정하고 지상물 철거가 필요한 경우 이 법에 따른 보상, 지원, 재정착 지원이 완료된 경우에만 가능하다.

제54조. 토지사용료를 부과하지 아니하는 토지할당

국가는 아래의 경우에 토지사용료를 부과하지 아니하면서 토지를 할당한다.

1. 농업, 임업, 양식업, 제염업에 직접 종사하는 가구, 개인에게 이 법 제129조에 규정된 상한 내에서 농경지를 할당하는 경우
2. 보호용 삼림지·특별용도 삼림지·생산용 삼림지 중에 자연발생 삼림과 사무소 건축·국방과 안보 목적·비상업적 공공 목적 또는 이 법 제55조 제4항에 포함되지 않는 공동묘지를 위하여 토지를 사용하는 경우
3. 자체 재원으로 활동하지 않는 공공비영리 단체가 사무소 건축을 위하여 토지를 사용하는 경우
4. 단체가 국가 프로젝트 시행으로 인한 재정착촌 건설을 위하여 토지를 사용하는 경우
5. 주민공동체가 농경지를 사용하는 경우, 종교단체가 이 법제159조 제1항에서 정한 비농경지를 사용하는 경우

제55조. 토지사용료를 부과하는 토지할당

국가는 아래의 경우에 토지를 할당하면서 토지사용료를 징수한다.

1. 가구 또는 개인이 거주지를 할당받는 경우
2. 영리단체가, 판매 또는 임대·판매 결합 형식의 주택 건설 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 토지를 할당받는 경우
3. 해외거주 베트남인·외국인투자기업이, 판매 또는 임대·판매 결합 형식으로 주택 건설 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 토지를 할당받는 경우
4. 영리단체가, 기반시설과 토지사용권을 함께 양도할 목적으로 공동묘지·매장지의 기반시설에 투자하는 프로젝트를 시행할 토지를 할당받는 경우

제56조. 토지임대

1. 국가는 다음과 같은 경우 매년 토지임대료를 지급받고 토지를 임대하거나, 전체 임대료를 선급 받고 토지를 임대할 수 있다.

a/ 가구 또는 개인이, 농업·임업·양식업·제염업을 위하여 토지를 사용하는 경우

b/ 가구 또는 개인이 이 법 제129조에서 정한 토지할당 상한을 초과하여 농경지를 사용할 필요가 있는 경우

c/ 가구 또는 개인이 무역·서비스업·광산업·건설자재 생산·도기 생산, 기타 비농업생산 시설 용지로 토지를 사용하려는 경우

d/ 가구 또는 개인이 상업적 목적의 공공 건축을 위하여 토지를 사용하는 경우

d/ 영리단체·해외거주 베트남인·외국인투자기업이, 농업·임업·제염업·수산업에 대한 투자 프로젝트를 시행할 목적으로, 또는 비농업적인 사업 및 제조업을 영위할 목적으로, 또는 상업적 목적의 공공 시설을 건축할 목적으로, 또는 임대용 주택에 관한 투자 프로젝트를 시행할 목적으로, 토지를 사용하는 경우

e/ 영리단체·자체 재원으로 활동하는 공공비영리 단체·해외거주 베트남인·외국인투자기업이 비영리시설을 건축하기 위하여 토지를 사용하는 경우

g/ 외교기능을 가진 외국단체가 사무소를 설치하기 위하여 토지를 사용하는 경우

2. 국가는, 농업·임업·양식업·제염업을 운영할 목적을 가진, 또는 국방·안보 임무와 위 영업을 결합하여 운영할 목적을 가진 인민군 부대에 토지를 임대하고, 매년 임대료를 지급받을 수 있다.

제57조. 토지사용목적의 변경

1. 국가의 허가를 필요로 하는 토지사용목적의 변경

a/ 논을 다년생 작물 재배지, 임업·양식업·제염업용지로 변경하는 경우

b/ 다년생 작물 재배지를 바다양식업, 민물양식업, 제염업용지로 변경하는 경우

c/ 특별용도 삼림지, 보호용 삼림지 또는 생산용 삼림지를 다른 농경지로 변경하는 경우

d/ 농경지를 비농경지로 변경하는 경우

d/ 국가가 토지사용료 부과 없이 할당한 비농경지를 국가가 토지사용료를 부과하는 할당으로 변경하거나, 토지임대로 변경하는 경우

e/ 주거지가 아닌 비농경지를 주거지로 변경하는 경우

g/ 비영리 시설의 건축이나 상업 목적을 포함한 공공 목적을 위한 토지, 혹은 산업이나 서비스업을 위한 토지가 아닌 경영, 생산 목적의 토지를 산업이나 서비스업을 위한 토지로 변경, 산업이나 서비스업을 위한 토지 혹은 비상업 시설의 건축을 위한 토지를 비농업 생산 시설을 위한 토지로 변경하는 경우

2. 제1항에 따라 토지사용목적 변경하는 경우, 토지사용자는 법에서 정한 재정상 금전지급의무를 이행하여야 한다. 토지사용체계, 토지사용자의 권리 및 의무는 변경 후 새로운 목적으로 분류된 토지 유형에 따른다.

제58조. 토지할당, 토지임대, 투자 프로젝트 시행을 위한 토지사용목적 변경의 요건

1. 논·보호용 삼림지·특별용도 삼림지를 다른 목적으로 사용하려는 투자 프로젝트 중 국회 또는 정부 수상이 허가하는 대상이 아닌 나머지 프로젝트인 경우, 권한 있는 국가기관은 아래의 서류 중 하나가 갖추어진 경우에만 토지를 할당하거나 임대하거나 토지사용목적 변경을 결정할 수 있다.

a/ 10헥타르 이상의 논을 20헥타르 이상의 특별용도 삼림지나 보호용 삼림지로 토지사용목적 변경하는 것에 대한 정부 수상의 서면승인서

b/ 10헥타르 이하의 논을 20헥타르 이하의 특별용도 삼림지나 보호용 삼림지로 토지사용목적 변경하는 것에 대한 성(province)급 인민회의의 의결서

2. 섬 또는 국경지대의 토지를 사용하거나 해안 토지를 사용하는 투자 프로젝트의 경우, 권한 있는 국가기관은 관련 정부 부처의 서면승인을 받은 때에만 토지할당, 토지임대, 토지사용목적 변경이 가능하다.

3. 투자 프로젝트를 시행하기 위하여, 국가로부터 토지할당·토지임대·토지사용목적의 변경 허가를 받으려는 자는 다음 조건을 충족하여야 한다.

a/ 충분한 재정능력을 갖추어 투자 프로젝트의 일정에 따라 토지를 확실히 사용할 것

b/ 투자법에 따라 보증금을 납부할 것

c/ 할당·임대받은 토지에서 다른 프로젝트를 시행하려는 경우에는 토지법을 위반하지 않을 것

4. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제59조. 토지할당 및 임대, 토지사용목적 변경의 권한

1. 성(province)급 인민위원회는 다음의 경우 토지할당·임대·사용목적변경 허가를 결정할 수 있다.

a/ 단체에 대하여 토지할당·임대·사용목적을 변경할 경우

b/ 종교 단체에 토지를 할당하는 경우

c/ 이 법 제55조 제3항에 따라 해외거주 베트남인, 외국인투자기업에 토지를 할당할 경우

d/ 이 법 제56조 제1항에 따라 해외거주 베트남인, 외국인투자기업에 토지를 임대할 경우

d/ 외교기능이 있는 외국단체에 토지를 임대하는 경우

2. 군(district)급 인민위원회는 다음의 경우 토지할당·임대·사용목적변경 허가를 결정할 수 있다.

a/ 가구·개인에 대한 토지할당·임대·사용목적변경의 허가. 다만 0.5헥타르를 초과하는 농경지를 임대하여 무역·서비스업 목적으로 사용하려는 자는 군(district)급 인민위원회의 결정 전에 성(province)급 인민위원회의 서면승인이 필요하다.

b/ 주민공동체에 대한 토지 할당

3. 기초 단위 인민위원회는 해당 지역의 공공 목적을 위한 농경지 재단으로부터 토지를 임차할 수 있다.

4. 제1항 및 제2항에서 정한 토지할당·임대·사용목적변경의 권한이 있는 국가기관은 권한 위임이 허용되지 아니한다.

제60조. 이 법 시행일 전에 결정된 토지할당·임대의 처리

1. 이 법 시행일 전에 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받은 영리단체·가구·개인·해외거주 베트남인이 이 법에 따라 토지를 임대받을 자격이 있는 경우에는, 잔존 토지사용기간 동안 토지임대로 변경할 필요없이 계속 토지를 사용할 수 있다. 사용기간이 만료되는 때 권한 있는 국가기관이 기간 연장을 허가하는 경우에는 이 법에 따라 그 토지의 사용형식을 임대차관계로 변경한다.

2. 이 법 시행일 전에 토지사용료를 납부하지 아니하고 토지를 할당받은 단체·가구·개인·해외거주 베트남인이 이 법에 따라 토지를 임대받을 자격이 있는 경우에는, 이 법의 시행일부터 토지의 사용 형식을 임대차관계로 변경하며, 임대료를 지급하여야 한다.

3. 이 법 시행일 전에 합법적으로 토지사용권을 취득한 단체·가구·개인·해외거주 베트남인이이

법에 따라 토지를 임대받을 자격이 있는 경우에는, 잔존 토지사용기간 동안 이 법에 따라 토지 임대로 변경할 필요 없이 계속 토지를 사용할 수 있다.

4. 영리단체가 이 법 시행일 전에 토지사용료 부과없이 할당받은 가구·개인으로부터 농경지를 합법적으로 취득하여 농업생산 투자 프로젝트를 시행하였던 경우, 위 영리단체가 이 법에 따라 토지를 임대받을 자격이 있다면, 잔존 사용기간동안 토지임대로 사용형식을 변경할 필요없이 계속 토지를 사용할 수 있다.

5. 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업이 이 법 시행일 전에 전체 임대료를 선급하고 토지를 임대받아 판매 또는 임대·판매를 결합한 목적으로 주택 건축에 관한 투자 프로젝트를 시행하였던 경우, 위 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업은 잔존 사용기간 동안 계속 토지를 사용할 수 있다. 다만 스스로 요구하는 경우에는 이 법에 따라 토지사용료를 부과하는 토지 할당의 형식으로 변경할 수 있다.

제6장

토지회수, 토지징발, 금전보상, 지원및 재정비

제1절

토지회수와 토지징발

제61조. 국방·안보 목적의 토지회수

국가는 다음의 경우에 따라 국방, 안보를 위해 토지를 회수한다.

1. 막사, 사무실로 사용하는 토지
2. 군 기지 건설을 위해 사용하는 토지
3. 국가 방어 시설, 전장과 국방·안보를 위한 특수 시설 건설을 위해 사용하는 토지
4. 군 항만, 철도역을 건설하기 위해 사용하는 토지
5. 국방·안보에 직접적으로 기여하는 기술과 과학·문화·체육시설 건설에 사용하는 토지
6. 인민군의 창고시설 건설에 사용하는 토지
7. 사격장, 연병장, 무기시험장, 무기폐기시설로 사용하는 토지
8. 체육훈련센터, 교육시설, 병원, 군병동 건설을 위해 사용하는 토지

9. 인민군의 공무 주택 건설을 위해 사용하는 토지

10. 구금시설과 국방부,公安부 산하의 재교육시설 건설을 위해 사용하는 토지

제62조. 국가적인 사회경제 개발 또는 공익을 위한 토지회수

국가는 다음의 경우에 국가, 공익을 위한 사회경제 개발을 위하여 토지를 회수할 수 있다.

1. 원칙적으로 국회가 승인하는 국가 중요 프로젝트 실행에 토지 회수가 반드시 필요한 경우

2. 정부 수상이 승인·결정하는 프로젝트를 시행하는 경우

a/ 산업단지, 수출가공지대, 첨단기술산업지대, 경제특구, 신도심 건설프로젝트, ODA(공적개발원조)로 재원을 조달한 개발 프로젝트를 시행하는 경우

b/ 국가기관·중앙정치 및 사회정치 조직의 사무소, 외교기능을 가진 외국단체의 사무소, 등록된 역사·문화 유적지와 명승지, 공원, 광장, 기념탑, 동상, 공공비영리 시설을 건축하는 프로젝트를 시행하는 경우

c/ 교통, 수로, 급수, 하수처리, 전기, 통신 시설을 포함한 국가 단위의 사회기반시설의 건축을 위한 프로젝트, 기름 및 송유관, 석유저장고, 국가 단위 보관시설, 폐기물 관리·처리 시설 건설 프로젝트를 시행하는 경우

3. 성(province)급 인민위원회가 승인하는 아래 프로젝트의 시행을 위하여 토지회수가 반드시 필요한 경우

a/ 정치 단체, 사회정치 단체와 국가 기관 사무실의 건축 프로젝트, 등록된 역사·문화 유산과 명승지, 공원, 광장, 기념탑, 동상, 지역의 공공비영리 시설 프로젝트

b/ 교통, 수로, 급수, 하수처리, 전력, 통신, 도시 조명을 포함한 지방의 기술적 기반시설과 폐기물 수집과 처리를 위한 시설의 건축에 대한 프로젝트

c/ 주민공동체의 생활 서비스 시설 건설 프로젝트, 재정착, 학생기숙사, 사회보장 주택, 공무주택의 건설 프로젝트, 종교 단체의 시설 건설 프로젝트, 공중 문화, 체육, 놀이종합시설 건설의 프로젝트, 시장, 묘지, 공동 매장지, 장례식장, 화장터 건설의 프로젝트

d/ 신도심 개발, 농촌 거주지 건설 프로젝트, 도시·농촌 거주지 개발 프로젝트, 산업단지, 농업·임업·양식 및 해산물의 생산·처리를 위한 집중구역, 보호용 삼림지, 특별용도 삼림지의 개발 프로젝트

d/ 권한 있는 기관의 면허를 받은 광산 프로젝트. 통상 자재, 토탄, 소량으로 흩어진 채굴 지역, 구조 채굴과 같은 목적으로 하는 광물의 채굴은 제외한다.

제63조. 국방·안보 목적 또는 국가적 사회경제 개발 또는 공익을 위한 토지회수의 기초

국방·안보 목적의 토지회수, 국가적 공익 또는 사회경제 개발을 위한 토지회수는 다음에 기초하여야 한다.

1. 이 법 제61조와 제62에서 정한 토지회수가 필요한 프로젝트
2. 권한 있는 국가기관의 승인을 받은 군(district) 단위 연간 토지사용계획
3. 프로젝트의 토지사용 일정

제64조. 토지법 위반에 따른 토지회수

1. 토지법 위반에 따른 토지회수는 다음 경우를 포함한다.

a/ 할당·임대받은 토지의 사용 목적으로 사용되지 않은 토지, 또는 토지사용권을 국가에 의해 인정받았으나 부적합한 목적으로 토지를 사용하여 행정제재를 받은 토지사용자가 계속하여 위반행위를 하는 경우

b/ 고의로 토지를 훼손한 토지사용자

c/ 잘못된 자에게 토지를 할당·임대하거나, 권한을 넘어 할당·임대하였던 경우

d/ 이 법에 따라서 이전·증여가 불가능한 토지이나, 타인에게 이전·증여한 경우

d/ 국가가 관리하기 위하여 할당한 토지가 침범, 무단점유된 경우

e/ 이 법에 따라 토지사용권의 양도가 불가능한 토지이나 토지사용자가 책임을 다하지 않아 토지가 침범, 무단점유 된 경우

g/ 토지사용자가 국가에 의무를 이행하지 않아 행정제재를 받았으나 이에 따르지 아니한 경우

h/ 매년 수확하는 작물의 재배를 위한 토지가 12개월 동안 연속으로 사용되지 않은 경우, 다년생 작물의 재배를 위한 토지가 18개월 동안 연속으로 사용되지 않은 경우, 나무의 재배를 위한 토지가 24개월 동안 연속으로 사용되지 않은 경우

i/ 투자 프로젝트를 시행할 목적으로 할당받거나 임대받은 토지를 12개월 연속으로 사용하지 아니한 경우, 또는 토지를 현실적으로 인도받은 이후 프로젝트 문서에 기재한 일정에 비하여 24개월 이상 토지사용 일정이 지체된 경우. 토지를 사용하지 않은 경우, 토지사용기간이 24개월 연장될 수 있으며, 투자자는 전체 토지사용료에 상응하는 금액 또는 연기된 기간에 대한 임대료를 지급한다. 불가항력적인 사유로 인한 경우를 제외하고 연기된 시한이 종료하였으나 투자자가 토지를 사용하지 않은 경우, 국가는 토지 및 토지부착자산에 대한 보상 없이 해당 토지를 회수한다.

2. 토지법 위반으로 인한 토지회수는 토지법 위반 여부를 결정할 권한 있는 국가기관이 발행한 결정과 문서에 기초하여야 한다.

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제65조. 토지사용기간의 만료, 자발적 토지반납, 인명에 위험을 초래하는 재난에 기인한 토지회수

1. 법에 따른 토지사용 종료로 인한 토지회수, 자발적인 토지반납, 사람 생명에 위험을 초래하는 다음을 포함하는 경우

a/ 국가로부터 토지사용료 부과 없는 토지할당을 받은 단체, 국가 예산으로 토지사용료를 지원받으며 토지할당을 받은 단체가 해산·파산·위치 변경·사용 수요가 없어지거나 감소되는 경우, 매년 임대료를 납부하는 토지를 임대받은 토지사용자가 해산·파산·위치 변경·사용 수요가 없어지거나 감소되는 경우

b/ 개인 토지사용자가 사망하였으나 상속자가 없는 경우

c/ 토지사용자가 자발적으로 토지를 반납한 경우

d/ 국가로부터 기간의 정함이 있는 토지할당 또는 임대를 받고 해당 기간이 종료하였으나, 연장이 허락되지 않은 경우

d/ 환경적으로 오염된 곳에 위치하게 되어 사람 생명에 위험을 초래하는 토지의 경우

e/ 붕괴, 침강 또는 사람 생명을 위협하는 자연재해의 영향을 받을 수 있는 위험이 있는 토지의 경우

2. 제1항에 규정된 토지회수는 다음 사항들을 근거로 하여야 한다.

a/ 제1항 제a호에 규정된 토지회수의 경우, 권한 있는 국가 기관의 효력이 발생한 문서

b/ 제1항 제b호의 규정된 토지회수의 경우, 법령에 의하여 규정된 사망증서 또는 관련자가 사망하였다고 선언하는 결정, 관련자가 거주하는 지역의 기초 단위 인민위원회에 의해 발급된 해당 관련자의 상속인이 없다고 확정하는 문서

c/ 제1항 제c호에 규정된 토지회수의 경우, 토지반납에 관한 토지사용자의 문서

d/ 제1항 제d호의 규정된 토지회수의 경우, 토지할당·임대에 대한 결정

d) 제1항 제d호, 제e호에 규정된 토지회수의 경우, 권한 있는 국가 기관이 발행한 해당 토지가 환경 오염, 붕괴, 침강 및 기타 사람 생명을 위협하는 자연재해에 영향을 받는 정도를 결정하는 문서

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제66조. 토지회수 권한

1. 성(province)급 인민위원회는 다음의 경우에 토지 회수를 결정할 수 있다.

a/ 제2항 제b호의 경우를 제외한 단체, 종교 기관, 해외거주 베트남인, 외교기능을 가진 외국단체, 외국인투자기업에 대한 토지회수

b/ 읍(communes), 면(wards), 리(townships)의 공공 토지재단의 일부인 농경지의 회수

2. 군(district)급 인민위원회는 다음의 경우에 토지회수를 결정할 수 있다.

a/ 주민공동체, 가구, 개인으로부터 토지회수

b/ 베트남에서 주택 소유가 허용되는 해외거주 베트남인으로부터의 토지회수

3. 제1항, 제2항에 규정된 대상 모두가 둘 이상의 군(district) 단위 지역에 포함되었을 때, 성(province)급 인민위원회가 토지회수를 결정하거나 군(district)급 인민위원회가 토지회수를 결정한다.

제67조. 국방·안보, 국가적 사회경제 개발 또는 공익을 위한 토지회수 결정의 통지 및 결정의 준수

1. 권한 있는 국가기관은 토지회수를 결정하기 전, 농경지는 회수하기 최소 90일 전, 비농경지는 회수하기 180일 전에 피회수자에게 토지회수를 통보한다. 통보 내용에는 토지 회수, 검사, 설문, 측량, 조사 계획을 포함한다.

2. 제1항의 결정 시한 이전에 토지회수 계획에 따라 토지가 회수된 자의 경우, 권한 있는 인민위원회는 토지회수 통보의 시한이 만료할 때까지 기다릴 필요 없이 토지회수를 결정할 수 있다.

3. 피회수자는 검사, 설문, 측량, 조사와 보상, 지원, 재정착 지원을 위한 계획 수립의 과정에서 보상과 지상물철거를 이행하는 기관, 단체와 협력한다.

4. 토지회수 결정이 효력을 발생하고 권한 있는 국가 기관에 의해 승인된 보상, 지원, 재정착 지원에 대한 계획이 공보되면, 피회수자는 토지회수 결정에 따른다.

제68조. 보상과 지상물 철거, 토지관리 책임을 지는 단체

1. 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체에는 공공 토지 지원 단체와 보상, 지원, 재정착 지원 의회가 포함된다.

2. 회수된 토지는 다음 규정에 따라 관리, 사용하기 위해 할당된다.

a/ 이 법 제61조, 제62조의 규정에 따라 회수된 토지는 투자 프로젝트 시행을 위하여 투자자에게 할당되거나 관리를 위해 공공 토지 지원 단체에 할당된다.

b/ 이 법 제64조 제1항, 제65조 제1항 제a호 내지 제d호의 규정에 따라 회수된 토지는 관리와 토지사용권의 경매를 위하여 공공 토지 지원 단체에게 할당된다. 이 법 제64조 제1항, 제65조 제1항 제a호 내지 제d호의 규정에 따라 회수된 토지가 농촌지역 가구·개인의 농경지인 경우 관리를 위

해 기초단위 인민위원회에게 할당된다. 이 토지재단은 생산용 토지가 없거나 부족한 개인, 가구에
게 법규정에 따라 할당되거나 임대된다.

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제69조. 국방·안보, 국가적 사회경제 개발 또는 공익을 위한 토지회수의 집행순서와 절차

1. 토지회수, 검사, 설문, 측량, 조사를 위한 계획의 수립과 실행은 다음과 같다.

a/ 토지회수 권한이 있는 인민위원회는 토지회수 통보서를 발행한다.

각 피회수자에게 통보서를 보내야 하며, 회수되는 지역의 사람들의 모임과 대중 매체에 공보되어
야 하고, 해당 기초 단위 인민위원회의 사무실과 토지가 회수된 거주지의 일반 공중장소에 게시되
어야 한다.

b/ 기초 단위 인민위원회는 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체와 협력하여 토지회수, 검사, 설
문, 측량, 조사를 위한 계획을 시행한다.

c/ 토지사용자는 보상, 지원, 재정착 지원을 위한 계획을 개발하기 위해 보상과 지상물 철거를 맡
고 있는 단체가 검사, 설문, 토지 지역의 측량, 주택 및 기타 토지부착자산의 조사를 시행하는데
협력한다.

d/ 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체가 검사, 설문, 측량, 조사하는데 피회수자가 협조하지 않
는 경우, 기초단위 인민위원회와 해당 지역의 베트남조국전선과 보상 및 지상물철거를 맡고 있는
단체는 해당 토지사용자를 설득하여 협조를 구한다.

보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체의 설득이 있는 날로부터 10일 후 피회수자가 여전히 협조
하지 않을 경우, 군(district)급 인민위원회 위원장은 강제조사를 위한 결정서를 발행한다. 피회수자
는 강제조사결정서를 따른다. 해당 토지사용자가 해당 결정을 따르지 않을 경우에 군(district)급
인민위원회 위원장은 강제조사결정서를 발행하여 이 법 제70조의 규정에 따라 강제집행한다.

2. 보상, 지원, 재정착 지원 계획의 수립, 평가는 다음의 규정에 따른다.

a/ 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체는 보상, 지원, 재정착을 위한 계획을 수립하며 해당 지방
의 기초 단위 인민위원회와 협력하여 피회수자들과 직접 모임을 하여 보상, 지원, 재정착을 위한
계획에 대한 의견수렴을 수행하고, 회수되는 토지 내 거주지의 일반 공중장소와 기초 단위 인민위
원회의 사무실에 보상, 지원, 재정착 지원 계획을 게시한다.

의견수렴 결과는 회의록으로 기록되어야 하고, 기초 단위 인민위원회와 베트남조국전선, 피회수자
의 각 대표자에 의해 확인되어야 한다.

보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체는 보상, 지원, 재정착 지원 계획에 대한 이의 의견과 기타
별개 의견의 사람 수를 명확히 분류한 문서로 된 의견의 요약을 만든다. 보상과 지상물 철거를 맡

고 있는 단체는 보상, 지원, 재정착 지원에 대하여 이의가 있는 사람들과 대화를 조직하는데 기초 단위 인민위원회와 협력하고, 보상, 지원, 재정착 지원을 위한 계획을 개선하여 권한 있는 기관에 제출한다.

b/ 토지회수 결정의 권한 있는 인민위원회에 제출하기 전에 권한 있는 기관은 보상, 지원, 재정착 지원을 위한 계획을 평가한다.

3. 토지회수 결정과 승인, 보상, 지원, 재정착 지원을 위한 계획을 시행하는 기관은 다음과 같다.

a/ 이 법 제66조의 규정에 따라 권한 있는 인민위원회는 토지 회수를 결정하고, 같은 날 보상, 지원, 재정착 계획의 승인을 결정한다.

b/ 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체는 기초 단위 인민위원회와 연계하여 보상, 지원, 재정착 지원 계획의 승인 결정을 기초 단위 인민위원회 사무실과 토지가 회수되는 거주지의 일반공공장소에 공보, 게시한다.

해당 단체는 피회수자에게 대한 보상, 지원, 재정착 지원 결정을 보낸다. 위 결정은 보상, 지원, 재정착 토지 혹은 주택(만약 있다면), 보상금 또는 지원금의 지급 시간과 장소, 재정착 토지 또는 주택(만약 있다면)을 배정할 시기, 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체에 회수되는 토지를 인도하는 시기를 명확하게 포함한다.

c/ 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체는 승인된 보상, 지원, 재정착 지원 계획에 따른 활동을 시행한다.

d/ 피회수자가 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체에게 해당 토지를 인도하지 않는 경우, 해당 지방의 기초 단위 인민위원회, 베트남조국전선위원회와 보상 및 지상물 철거를 맡고 있는 단체는 피회수자를 설득하여 토지 인도를 구한다.

설득 이후에도 피회수자가 결정을 따르지 않는 경우, 군(district)급 인민위원회의 위원장은 토지회수의 강제집행을 결정하고 이 법 제71조의 규정에 따라 강제집행한다.

4. 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체는 지상물이 철거된 토지를 관리한다.

제70조. 강제조사 결정의 집행

1. 강제조사 결정의 집행의 원칙

a/ 강제집행은 공개, 민주, 객관, 질서, 안전, 합법적 방법으로 시행된다.

b/ 강제집행의 시작 시간은 업무 시간 내로 한다.

2. 강제조사 결정 집행은 다음의 조건이 충족된 경우에 시행될 수 있다.

a/ 기초단위 인민위원회, 베트남조국전선위원회와 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체의 회유와

설득 후에도 피회수자가 강제조사 결정에 따르지 아니할 것

b/ 강제조사 결정의 집행 결정이 기초 단위 인민위원회의 사무실과 토지가 회수되는 거주지의 일반 공공장소에 공개적으로 게시되었을 것

c/ 강제조사 결정의 집행 결정의 효력이 발생되었을 것

d/ 피강제자가 유효한 강제집행 결정을 받았을 것

피강제자가 강제집행 결정의 수령을 거부하거나 강제집행 결정이 송달된 때 부재한 경우, 기초단위 인민위원회가 송달 목록을 만든다.

3. 집행결정문을 발행하는 군(district)급 인민위원회의 위원장은 강제조사 결정을 시행하고 강제집행 결정의 시행을 조직한다.

4. 강제조사의 집행 결정 시행의 순서와 절차는 다음과 같이 규정된다.

a/ 강제집행 시행을 위임받은 조직은 피강제자를 회유하고 피강제자와의 대화를 조직한다.

b/ 피강제자가 강제집행 결정을 따르는 경우, 강제집행 시행을 위임받은 기관은 결정 준수 인지 보고서를 작성하고, 검사, 설문, 측량 또는 조사를 시행한다.

피강제자가 강제집행 결정을 따르지 않는 경우, 강제집행 시행을 위임받은 조직은 강제집행 결정을 시행한다.

제71조. 토지회수 결정의 집행

1. 토지회수 결정 집행의 원칙은 이 법 제70조 제1항의 규정에 따른다.

2. 다음의 조건이 모두 충족되었을 경우 토지회수를 강제집행한다.

a/ 피회수자가 해당 지방의 기초 단위 인민위원회, 베트남조국전선과 보상 및 지상물 철거를 맡고 있는 단체의 설득을 받고도 토지회수 결정에 따르지 않을 것

b/ 토지회수 결정의 강제집행 결정문이 해당 기초 단위 인민위원회의 사무실과 토지가 회수되는 거주지의 일반 공공장소에 게시되었을 것

c/ 토지회수 결정 강제집행 결정문의 효력이 발생하였을 것

d/ 피강제자가 유효한 강제집행 결정문을 수령하였을 것

피강제자가 강제집행 결정문 수령을 거부하거나 강제집행 결정문이 송달되었을 때 부재한 경우, 해당 기초 단위 인민위원회는 송달 목록을 작성한다.

3. 군(district)급 인민위원회 위원장은 토지회수 결정의 강제집행 결정문을 발행하고 결정문을 시

행한다.

4. 토지회수의 순서와 절차

a/ 강제집행하기 전, 군(district)급 인민위원회 위원장은 강제집행 본부의 설립을 결정한다.

b/ 강제집행 본부는 피강제자를 설득하고, 피강제자와 대화한다. 만약 피강제자가 집행을 동의할 경우에 집행 본부는 집행준수인정보고서를 준비한다. 해당 보고서 작성일부터 30일 이내에 해당 토지가 인도되어야 한다. 피강제자가 강제집행 결정문을 따르지 않는 경우에 집행 본부는 강제집행을 시행한다.

c/ 집행 본부는 피강제자와 관련자로 하여금 피강제 지역에서 퇴거하고 그들의 자산을 해당 토지 지역에서 스스로 이동시킬 것을 요구할 권한이 있다. 피강제자가 그들의 자산을 수령하길 거부하는 경우, 해당 집행 본부는 보고서를 작성하고, 해당 자산을 법규정에 따라 보관하고, 해당 자산의 소유자에게 해당 자산을 찾아갈 것을 통지한다.

5. 토지회수의 강제집행 결정문의 시행에서 개인, 단체의 책임

a/ 군(district)급 인민위원회는 강제집행을 시행하고, 불복에 관한 법에 따라 강제집행과 관련된 불복을 해결한다. 강제집행을 시행하기 전에 재정착 지원 계획을 이행한다. 강제집행에 필요한 조건과 수단을 보장한다. 강제집행 활동에 필요한 자금을 할당한다.

b/ 해당 집행 본부는 강제집행 계획 작성과 집행비용 산정과 이를 권한 있는 인민위원회의 승인을 받기 위해 제출하는데 주요한 책임이 있다. 집행 본부는 승인된 계획에 따라 강제집행을 시행하고, 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체에게 해당 토지를 인도한다.

피강제된 토지에 자산이 남아 있는 경우, 집행 본부는 그 남은 자산을 보관한다. 보관비용은 자산 소유자가 부담한다.

c/ 경찰은 토지회수 강제집행 실시 중 사회질서와 안전을 유지한다.

d/ 해당 지역의 기초단위 인민위원회는 관련 기관과 협력하여 토지회수 강제집행 결정문의 송달과 게시를 하고, 강제집행 절차에 참여하고, 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체와 협력하여 피강제자의 해당 자산을 포장하고 이동시킨다.

d/ 개인, 단체, 기타 관련 기관은 집행 본부의 요구에 따라 토지회수 강제집행을 시행하는 집행 본부에 협조한다.

6. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제72조. 토지징발

1. 국가는 국방·안보 혹은 전쟁 상황, 긴급 상황, 자연재해 예방과 대처 임무를 이행하기 위해 반드시 필요한 경우에만 토지를 징발할 수 있다.

2. 토지징발 결정은 문서로 작성되어야 한다. 긴급하여 문서를 작성할 시간이 없을 경우에 토지징발을 할 권한이 있는 사람이 구두로 결정할 수 있으나 토지징발의 적절한 시기에 토지징발 결정의 확정 문서를 작성해야 한다. 토지징발 결정은 문서의 발행 시부터 효력이 발생된다.

구두로 토지징발을 결정한 뒤 48시간 이내에, 해당 결정을 한 자의 기관에서 문서로 확정하고 해당 확정 문서를 피회수자에게 보낸다.

3. 국방부,公安部,交通部, 농업농촌개발부, 보건부, 公商部, 自然資源環境部의 장관과 성(province)급, 군(district)급 인민위원회 위원장은 토지징발 결정과 토지징발의 기한을 연장할 권한이 있다. 토지징발 권한이 있는 자는 이 권한을 다른 자에게 위임할 수 없다.

4. 토지징발 기한은 징발결정일로부터 30일을 초과할 수 없다. 전쟁·긴급상황일 때에는 징발 기한은 징발결정서 발행일로부터 기산하지만, 전쟁·긴급상황 종료일로부터 30일을 초과할 수 없다.

징발기한이 만료되었으나 아직 징발 목적을 달성하지 못한 경우, 징발 기한을 30일을 넘지 않는 범위 내에서 연장할 수 있다. 징발기한 연장 결정은 문서로 작성하여야 하고, 피징발자에게 토지징발 기한이 만료되기 전에 송달하여야 한다.

5. 피징발자는 토지징발 결정을 따른다. 법령에 따라 징발이 결정되었으나 피징발자가 이를 따르지 않을 경우에는, 토지징발 시행 결정자는 강제집행 결정문을 발행하고 강제집행을 조직하거나, 해당 지방의 성(province)급, 군(district)급 인민위원회 위원장에 해당 강제집행을 위임한다.

6. 토지징발 결정 권한자는 개인, 조직에게 효율적이고 적합한 관리, 사용을 위해 징발된 토지를 할당한다. 징발 기한이 만료되었을 경우 해당 토지를 반환하고 징발 기간 중에 발생한 손해에 대하여 보상한다.

7. 토지징발로 인한 손해 보상은 다음 규정을 따른다.

a/ 징발되었던 토지가 훼손되거나, 토지징발이 직접 원인이 되어 피징발자가 수입을 얻지 못하는 손실을 입은 경우, 피징발자는 보상받을 수 있다.

b/ 토지징발로 인해 토지가 훼손된 경우, 금전으로 보상하고, 보상액은 지급 당시 시장에서 토지 사용권이 거래되는 가격에 기초하여 산정되어야 한다.

c/ 피징발자가 토지징발을 직접적 원인으로 하여 수입에 손실을 입은 경우, 보상금은 인도일부터 징발된 토지의 반환에 대한 결정서에 지정된 징발 토지 반환일까지 수입의 실제 손실에 기초하여 결정되어야 한다.

수입에 대한 손실액은 징발 전의 통상 조건에서 피징발토지로부터 발생하는 수입과 일치하여야 한다.

d/ 해당 지역의 성(province)급, 군(district)급 인민위원회 위원장은 해당 토지사용자의 진술서와 지적기록에 기초한 토지징발로 야기된 손실보상의 수준을 결정하기 위해 위원회를 형성한다. 위 위

원회에서 결정된 보상 수준에 기초하여, 성(province)급, 군(district)급 인민위원회 위원장은 보상금을 결정한다.

d/ 토지징발로 인한 손실에 대한 보상금은 국가 예산에서 일시불로 지급되어야 하고, 피징발자에게 반환일로부터 30일 이내에 직접 지급되어야 한다.

8. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제73조. 토지사용권 양도, 임대와 기업 영업을 위한 토지사용권의 출자

1. 이 법 제61조, 제62조에 규정된 국가의 토지회수에 속하지 않는 권한 있는 국가기관에 따른 토지사용기본계획, 토지사용계획에 부합되는 생산, 경영 목적의 프로젝트나 시설을 위한 토지사용시에, 투자자는 토지사용권을 임대, 양도받을 수 있으며, 혹은 법에 따른 출자로서 토지사용권을 받을 수 있다.

2. 국가는 생산, 경영 프로젝트나 시설 건립 활동을 위해 영리단체, 가구, 개인의 토지사용권 임대, 출자를 통한 토지사용권 영수를 장려한다.

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제2절

토지보상, 지원, 재정착 지원

제74조. 국가가 토지를 회수했을 때의 보상원칙

1. 이 법 제75조에 따른 보상 조건을 충족하는 토지사용자는 국가가 토지를 회수하는 경우 보상을 받을 수 있다.

2. 토지보상은 회수된 토지와 사용목적이 동일한 토지를 할당하는 방식으로 하여야 한다. 보상에 적합한 토지가 없는 경우에는 토지사용자는 회수 결정이 이루어진 시기에 성(province)급 인민위원회가 회수된 토지와 같은 유형의 토지에 정한 가격에 따라 산정한 금액의 보상금을 받을 수 있다.

3. 국가의 토지회수로 인한 보상은 민주적이고, 공정하며, 평등하고, 공개적이며, 적시에, 합법적인 방법으로 이루어져야 한다.

제75조. 국가가 국방·안보, 국가적 사회경제 발전 및 공익 목적으로 토지를 회수하는 경우 금전 보상요건

1. 개인·가구가 사용하는 토지가 매년 토지임대료를 납부하는 형태가 아닌 경우, 토지사용권 증서·주택소유권 증서와 주거용 토지사용권 증서 및 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서(이하 토지 증서라고 한다), 혹은 이 법 제77조 제2항의 경우를 제외한 토지사용권 증서, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서의 발급을 이 법에 따라 받을 자격이 있으나 아직 본 증서를 발급받지 못한 경우, 베트남 내에 토지사용권이 결합되어 있는 주택을 소유할 자격이 있고 토지사용권·주택소유권·주택용지사용권·기타 토지부착자산의 증서를 발급 받은 해외거주 베트남인, 혹은 이 법에 따라 위와 같은 증서를 발급받을 자격이 있으나, 아직 발급받지 못한 경우
2. 주민공동체, 종교단체가 국가의 할당, 임대인 형태가 아닌 토지를 사용하고 증서를 가지고 있는 경우, 혹은 이 법에서 규정하는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권증서를 받을 자격이 있으나 아직 증서를 받지 못한 경우
3. 해외거주 베트남인이 토지사용료가 부과되는 토지를 국가로부터 할당받거나, 전체 임대기간의 임대료를 선납하는 토지를 임대받은 경우, 혹은 산업단지, 복합산업단지, 수출가공지대, 산업 단지 내 첨단기술산업지대의 토지사용권을 양도받은 경우, 혹은 이 법에 따른 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서를 발급받을 자격이 있으나, 아직 증서를 발급받지 못한 경우
4. 국가로부터 토지사용료 부과되는 토지를 할당받거나, 전체 임대기간의 임대료를 선납하는 토지 임대를 받은 조직, 혹은 토지사용권을 상속받았거나 토지사용료가 이미 지불되어 있는 토지사용권을 양도 받은 경우, 혹은 국가 예산으로 지원되지 않는 양도비용이 지불되어 있는 경우, 각 토지 증서를 발급받았거나 각 토지 증서를 발급받을 자격이 있으나, 아직 증서 발급을 받지 못한 경우
5. 외교적 기능을 가진 외국 단체가 국가로부터 전체 임대기간의 임대료를 선납하는 토지의 임대를 받고 토지 증서를 보유한 경우, 혹은 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서를 발급받을 자격이 있으나 아직 증서 발급을 받지 못한 경우
6. 영리단체, 해외 거주 베트남인, 외국인 투자 기업이 매매 또는 임대후매매를 위한 주택 건설 프로젝트를 이행하기 위해 토지사용료를 부과하는 토지를 할당 받았거나 전체 임대기간의 임대료를 선납하는 토지를 임대받았고 증서를 발급받았거나, 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서 발급을 받을 자격이 있으나 아직 증서 발급을 받지 못한 경우

제76조. 국가가 국방, 안보, 국가적 사회경제 발전 및 공익 목적으로 토지를 회수하는 경우 잔존 토지개발비에 대한 금전보상

1. 회수 토지에 관해 보상받을 수 없으나 회수된 토지에 투입되었던 투자 비용에 대한 보상을 받을 수 있는 경우는 다음 경우를 포함한다.
 - a/ 이 법 제54조 제1항에 따라 국가가 개인, 가구에 할당한 농경지를 제외한 토지사용료가 부과되지 않는 토지의 경우
 - b/ 국가로부터 단체가 토지사용료가 부과되는 토지를 할당받았으나 토지사용료를 면제 받은 경우

c/ 국가에게 토지사용료를 매년 납부하는 토지를 임대받았거나 전체 임대기간의 임대료를 일시에 선급하는 토지를 임대받았으나 임대료를 면제받은 경우, 혁명 유공자 개인, 가구가 정책에 따라 토지를 사용을 하는 경우

d/ 읍(communes), 면(wards), 리(townships)의 공공 토지재단에 속한 농경지

d/ 농업, 임업, 양식업 또는 제염업을 목적으로 계약한 토지

2. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제77조. 국가가 개인, 가구로부터 농경지를 회수하는 경우 잔존 토지개발비에 대한 금전보상

1. 농경지를 사용하는 개인, 가구는 국가가 토지를 회수할 때 다음 규정에 따라 토지보상, 잔존토지개발비의 보상을 받을 수 있다.

a/ 이 법 제129조, 제130조의 규정된 상한 내의 농경지와 상속받은 토지

b/ 이 법 제129조의 규정에 따른 면적을 초과한 농경지의 경우에 토지보상을 받을 수 없지만 토지에 투입되었던 투자 비용에 대해서는 보상받을 수 있다.

c/ 이 법의 시행일 이전에 상한을 초과한 농경지의 경우, 보상과 지원은 정부의 규정에 따른다.

2. 2004년 7월 1일 이전부터 사용된 농경지 중에 사용자가 자영농 개인·가구이지만, 증서를 발급받지 못하였거나 이 법에 따른 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권의 증서, 토지 증서를 발급받을 자격이 없는 경우, 실제로 사용되었고 이 법 제129조의 규정에 따른 농경지 할당 상한을 초과하지 않은 토지 면적에 대해서는 토지보상을 하여야 한다.

제78조. 국가가 영리단체, 자체 재원으로 활동하는 공공비영리단체, 주민공동체 혹은 종교단체로부터 농경지를 회수하는 경우 토지 및 잔존 토지개발비에 대한 보상

1. 영리단체가 국가로부터 토지사용료가 부과되는 토지를 할당받거나, 전체 임대기간의 임대료를 일시에 선급하는 토지를 임대받거나, 토지사용권을 이전받은 경우, 영리단체가 이 법 제75조의 규정에 따라 보상받을 자격이 있다면 잔존 토지사용기간만큼 보상을 받는다.

2. 토지임대료를 매년 납부하는 토지를 할당받아 사용하는 영리조직, 자체 재원으로 활동하는 공공비영리조직은, 국가가 토지를 회수한 경우, 토지보상을 받을 수 없지만 국가 예산과 무관한 잔존 토지개발비에 대해서는 보상받을 수 있다.

특별용도 삼림지, 보호용 삼림지, 생산용 산림지를 제외한 영리단체가 법규정에 따라 개인, 가구에 도급하여 준 농경지가 국가에 회수되었을 경우 개인, 가구는 토지 보상을 받을수 없지만 잔존 토지개발비에 대해서는 보상받을 수 있다.

3. 주민공동체, 종교 단체가 사용하던 농경지가 국가에 회수되었을 때 이 법 제75조의 규정에 따

라 보상받을 자격이 있는 경우, 정부의 규정에 따라 보상받는다.

제79조. 국가가 거주지를 회수하는 경우 토지보상

1. 개인·가구의 거주지, 해외거주 베트남인의 토지사용권이 결합된 국내 소유 주택이 국가에 회수되었을 때 이 법 제75조의 규정에 따라 보상받을 자격이 있는 경우, 다음과 같이 보상받는다.

a/ 해당 읍(communes), 면(wards), 리(townships)의 토지가 회수되어 피회수자에게 다른 거주지나 주택이 없게 되는 경우에는 토지회수 보상으로 거주지나 주택을 제공받는다. 만약 피회수자에게 주거지나 주택이 필요없는 경우에 금전으로 보상한다.

b/ 해당 읍(communes), 면(wards), 리(townships)의 토지가 회수되었으나 피회수자에게 다른 거주지, 주택이 있는 경우에는 금전으로 보상한다. 토지재단을 사용할 수 있는 지역의 경우 토지 형태의 보상을 고려할 수 있다.

2. 국가가 개인, 가구의 토지와 당해 토지상의 주택을 회수하여 피회수자가 이동해야 하지만 거주지를 보상받을 자격이 없고 다른 주거 공간을 소유하고 있지 않다면, 국가는 판매, 임대후매매 형식으로 주택을 제공하거나, 토지사용료가 부과되는 주거지를 할당한다.

3. 영리단체, 해외거주 베트남인, 외국인투자기업이 주택 프로젝트를 위해 토지를 사용하고, 이 법 제75조의 규정에 따라 보상받을 자격이 있다면 국가에 의한 토지회수시 해당 토지에 대한 보상을 받는다.

4. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제80조. 국가가 개인, 가구로부터 거주지를 제외한 비농경지를 회수하는 경우 토지 및 잔존 토지 개발비에 대한 보상

1. 개인·가구가 사용하는 거주지를 제외한 비농경지가 국가에 회수되었을 때, 이 법 제75조의 규정에 따라 보상받을 자격이 있다면 동일한 사용목적의 토지로 보상받는다. 위와 같은 토지로 보상할 수 없는 경우 잔존 토지사용기간에 따라 금전으로 보상한다.

2. 개인, 가구가 사용하는 거주지를 제외한 비농경지로서 임대료를 매년 납부하는 임대 토지이거나 전체 임대기간의 임대료를 선납하는 임대 토지이지만 임대료가 면제되었을 경우에는 국가가 토지를 회수할 때 토지보상을 받을 수 없지만 잔존 토지개발비는 보상 받을 수 있다. 단, 혁명 유공자 가족, 개인에게 정책에 따라 제공되었던 토지는 제외한다.

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제81조. 국가가 영리단체, 자체 재원으로 활동하는 공공비영리조직, 주민공동체, 종교단체, 해외거주 베트남인, 외교기능을 가지는 외국단체 및 외국인투자기업으로부터 거주지를 제외한 비농경지를 회수하는 경우 토지 및 잔존 토지개발비에 대한 보상

1. 영리단체, 해외거주 베트남인이 사용하는 거주지, 공동묘지를 제외한 비농경지가 국가에 회수된 경우에 이 법 제75조의 규정에 따라 보상받을 자격이 있다면, 동일한 사용 목적의 토지로 보상받는다. 위와 같은 토지로 보상할 수 없는 경우에 회수된 토지의 잔존 사용기간에 따라 금전으로 보상한다.

2. 영리단체가 사용하는 토지가 이 법 제55조 제4항의 규정에 따른 묘지 조성을 위해 국가가 할당한 토지일 경우, 혹은 합작회사가 사용하는 거주지를 제외한 비농경지 중에 이 법 제184조의 규정에 따라 출자를 하여 얻은 토지사용권에 기초한 토지의 경우 국가가 회수를 결정한 경우에는 정부의 규정에 따라 보상받는다.

3. 영리단체, 자체 재원으로 활동하는 공공비영리조직, 해외거주 베트남인, 외교적 기능을 가지는 외교 단체, 외국인투자기업이 사용하는 국가로부터 임대받은 전체 임대기간의 임대료를 선납하는 비농경지가 국가에 회수될 경우, 이 법 제75조의 규정에 따라 보상받을 자격이 있다면 동일한 사용 목적의 토지로 보상받는다. 위와 같은 토지로 보상할 수 없는 경우에 회수된 토지의 잔존 토지 사용기간에 따라 금전으로 보상한다.

4. 영리단체, 자체 재원으로 활동하는 공공비영리조직, 해외거주 베트남인, 외교적 기능을 가지는 외교 단체, 외국인투자기업이 사용하는 국가로부터 임대받은 임대료를 매년 납부하는 비농경지가 국가에 회수될 경우, 해당 토지의 잔존 토지개발비를 보상받는다.

5. 주민공동체, 종교 단체가 사용하는 비농경지가 국가에 회수된 경우, 이 법 75조의 규정에 따라 보상받을 자격이 있다면 정부의 규정에 따라 보상받는다.

제82조. 토지에 대한 보상이 행하여지지 아니하는 경우

국가는 다음과 같은 경우 토지회수에 대한 보상을 하지 않는다.

1. 이 법 제76조 제1항에 규정된 경우들
2. 토지관리를 위하여 국가가 할당한 토지
3. 이 법 제64조, 제65조 제1항 제a호 내지 제d호에 규정에 따라 회수된 토지
4. 이 법 제77조 제2항의 경우를 제외하고 이 법에 따른 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서를 발급받을 자격이 없는 경우

제83조. 피회수자에 대한 보상 외 지원

1. 토지회수의 지원 원칙

a/ 토지사용자는 국가가 토지를 회수한 경우 이 법에 따라 보상을 받음과 더불어 국가의 심사에 따라 지원을 받는다.

b/ 지원은 객관적이고, 평등하며, 공공연하고, 적법하여야 한다.

2. 국가가 회수한 토지에 대한 지원은 다음을 포함한다.

a/ 안정적인 생산, 생활을 위한 지원

b/ 자영농 개인·가구로부터 농경지가 회수되는 경우, 주거지와 산업, 서비스업을 위한 토지의 혼합 형태의 토지가 회수되어 거주지를 변경해야 하는 경우, 개인·가구의 직업 교육, 직종 전환과 구직을 위한 지원

c/ 개인, 가구, 해외거주 베트남인이 토지회수로 인하여 거주지를 옮기게 된 경우 재정착 지원

d/ 기타 지원

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제84조. 피회수자에 대한 직업교육, 직종전환 및 구직지원

1. 자영농 개인, 가구에 대해 국가가 농경지를 회수하였으나 보상할 농경지가 없는 경우에 금적 보상 이외에 추가로 직업교육, 직종전환, 구직을 지원받는다.

직업교육, 직종전환, 구직지원을 받는 자가 생산연령이고 직업훈련이 필요한 경우, 직업훈련기관을 이용할 수 있고, 구직 상담을 받으며, 생산·경영 활동 지원을 위한 대출 특혜를 받는다.

2. 개인, 가구가 사용하는 산업과 서비스업 혼합형태의 거주지로 주수입이 산업과 서비스로부터 나오는 경우, 국가가 해당 토지를 회수하여 거주지를 변경하여야 한다면, 생산·경영 활동 지원을 위한 대출 특혜를 받는다. 피회수자가 생산연령이라면 직업교육, 직종전환, 구직에 대한 지원을 받을 수 있다.

3. 군(district)급 토지사용계획에 기초하여 성(province)급, 군(district)급 인민위원회는 농경지와 산업과 서비스업의 혼합 형태인 거주지가 회수된 토지사용자에 대한 직업훈련, 직종전환, 구직지원을 위한 계획을 수립하고 시행한다. 직업훈련, 직종전환, 구직을 위한 계획은 보상, 지원, 재정착 지원을 위한 계획과 동시에 개발되고 승인되어야 한다.

직업훈련, 직종전환, 구직을 위한 계획을 수립하는 과정 중에는 성(province)급, 군(district)급 인민위원회는 피회수자의 의견 수렴을 조직하고, 설명을 제공하고 의견을 받는다.

제85조. 재정착 프로젝트의 수립과 시행

1. 성(province)급, 군(district)급 인민위원회는 토지회수 시행 이전에 재정착 지원 프로젝트를 개발하고 이행한다.

2. 집중적인 재정착 지역에서, 기반시설은 당시의 건설 기준 및 규정, 각 지역의 상황, 관습, 관행에 적합하게 개발되어야 한다.

3. 토지회수는 거주지의 건설이나 재정착 지역의 기반 시설이 이행된 후에 시행될 수 있다.
4. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제86조. 피회수자 및 거주지를 이동해야 하는 자에 대한 재정착지역 선정

1. 보상, 지상물 철거를 맡고 있는 조직은 성(province)급, 군(district)급 인민위원회로부터 재정착에 대한 권한을 위임 받아 재정착 지역선정 잠정 계획에 따라 거주지를 변경해야 하는 피회수자에게 통보하고 기초 단위 인민위원회의 사무실, 피회수 거주지의 일반 공공장소, 재정착 지역에 권한 있는 국가 기관에 의해 위 계획이 승인되기 15일 이전에 위 계획을 게시한다.

통보 내용은 피회수자에 대한 재정착 토지 및 주택의 위치와 면적, 각 부지와 숙소의 설계와 면적, 재정착 토지 및 주택의 가격, 재정착 조정을 위한 잠정 계획이 포함된다.

2. 피회수 지역을 대상으로 재정착 프로젝트가 개발되거나 피회수 지역이 재정착 지역선정을 위한 조건을 충족하는 경우에는 피회수자는 같은 장소에 재정착한다. 우선적으로 토지회수에 응하여 토지를 인도한 자나 혁명 유공자는 주거지 선택에 우대를 받는다.

재정착 조정 계획이 승인되면, 해당 기초단위 인민위원회의 사무실과 피회수 거주지의 일반 공공장소에 공보되어야 한다.

3. 재정착 지역의 토지사용료의 기준이 되는 개별공시지가와 재정착 주택의 판매가격은 성(province)급 인민위원회가 결정한다.

4. 피회수자가 재정착하는 경우 보상금액과 지원이 최소 재정착 구성을 구매하기 부족하다면, 국가는 부족한 부분을 보충한다.

정부는 각 지역, 구역과 지방의 특수한 상황에 따라 최소 재정착 구성을 특정한다.

제87조. 금전보상, 기타 지원 및 재정착에 관한 특례

1. 국회에 의해 결정되거나, 원칙적으로 수상에 의해 승인된 투자 프로젝트 중에 주민공동체 전체 인구의 거주지 변경을 필요로 하고, 전체적인 생활, 사회경제 활동, 주민 공동체의 문화적 전통에 영향을 미치는 프로젝트와, 피회수 지역의 다수의 중앙 직할시, 성(province)의 프로젝트를 위해, 정부 수상은 보상, 지원, 재정착 지원에 대한 정책의 골조를 마련한다.

2. 베트남이 약속한 보상, 지원, 재정착 지원에 대한 골조 정책을 위한 국제, 외국 기관에서 대출을 하는 프로젝트에는 그 골조 정책이 적용된다.

3. 이 법 제65조 제1항 제d호에 규정된 경우에 피회수자는 정부의 규정에 따른 생활과 생산 활동의 안정을 위한 보상, 지원, 재정착 지원을 받는다

제3절

자산, 사업 손실에 대한 금전보상

제88조. 국가의 토지회수로 발생한 자산 손실 및 사업중단에 의한 손실에 대한 금전보상의 기본 원칙

1. 국가의 토지회수로 인해 토지부착자산이 손상된 경우 그 자산의 합법적 소유자는 보상을 받는다.
2. 국가의 토지회수로 인하여 개인, 가구, 해외거주 베트남인, 외국인투자기업이 생산, 경영 활동을 중지하여야 해서 피해가 발생한 경우에 피회수자는 그 피해에 대해 보상받는다.

제89조. 국가의 토지회수로 인해 발생한 주택, 지상설비 피해에 대한 금전보상

1. 주택과 개인·가구·해외거주 베트남인의 토지부착 주거시설이 국가에 의해 회수되어 일부분 혹은 전체가 철거되어야 할 때, 남은 부분이 법에 따른 기술 표준을 충족하지 못한다면, 주택·건물의 소유자는 기술 표준에 따른 신 주택·건축 시설에 준하는 보상을 받는다.

남은 주택, 건축 시설이 법 규정에 따른 기술 표준을 충족 하는 경우에는 실제 손해 정도에 따라 보상을 결정하여야 한다.

2. 이 법 제89조 제1항에 해당되지 않는 주택, 기타 토지부착 건축시설의 경우, 국가에 의해 토지가 회수되어 일부분 혹은 전체가 철거되어야 할 때 남은 부분이 법 규정에 따른 기술 표준을 충족 하지 못한다면, 주택·건물의 소유자는 정부의 규정에 따라 그 피해를 보상받는다.

3. 이 법 제89조 제1항, 제2항에 포함되지 않고 현재 사용 중인 토지부착 기술적 기반시설과 사회 기반시설의 경우, 특별법 규정에 따른 동등한 기술 표준상의 신 건물의 가치에 준하는 보상을 받는다.

제90조. 수목, 가축에 대한 금전보상

1. 국가의 토지회수로 인해 수목에 피해가 발생 경우에 다음 규정에 따라 보상한다.

a/ 연년생 나무일 경우 수확물의 생산 가치와 동일하게 보상하여야 한다. 당해 수확물의 생산 가치는 당해 지방 주 경작의 연속된 3년 중 최대를 기록한 생산량과, 토지회수 당시 평균가격에 따라 측정한다.

b/ 다년생 나무일 경우, 토지사용권의 가치를 제외하고 토지회수 당시의 지방 가격으로 측정한 경작 면적의 통상 가치와 동등하게 보상하여야 한다.

c/ 아직 수확되지 않았으나 다른 지역으로 옮겨 심을 수 있는 나무의 경우에 운송, 식목에 따른 실질적 피해와 운송비를 보상한다.

d/ 국가의 예산으로 조성되었던 산림과 식목, 관리, 재배, 보호 목적으로 국가가 개인, 가구, 조직에게 할당한 자연 산림은 실제 손해액에 따라 보상한다. 산림 보호, 발전에 관련된 법 규정에 따라 관리인, 재배 책임자, 식목인에게 보상액이 분배되어야 한다.

2. 국가의 토지회수로 인하여 수산 양식어가 피해를 입은 경우에는 다음 규정에 따라 보상되어야 한다.

a/ 수산 양식어의 수확이 토지회수 시기 전이라면 보상하지 않아야 한다.

b/ 수산 양식어의 수확이 토지회수 시기 후라면, 수확시기 단축에 의한 실질적 피해의 정도에 따라 보상한다. 수산 양식어가 운송 가능한 경우에는 운송에 따라 발생한 피해와 운송비가 보상되어야 한다. 구체적인 보상 수준은 성(province)급 인민위원회의 결정에 따른다.

제91조. 국가의 토지회수로 발생한 운송비에 대한 금전보상

1. 국가의 토지회수로 인하여 자산을 운송해야 하는 자는 해체, 운송, 조립비용을 보상받는다. 생산 라인설비, 기계 설비를 운반할 경우, 해체, 운송, 조립 과정에서 발생한 피해도 보상되어야 한다.

2. 이 법 제91조 제1항의 보상 수준은 성(province)급 인민위원회가 정한다.

제92조. 토지회수시 토지부착물에 대한 보상이 적합하지 아니한 경우

1. 이 법 제64조 제1항 제a호, 제b호, 제d호, 제d호, 제e호, 제i호, 제65조 제1항 제b호, 제d호 규정에 속하는 토지부착 자산

2. 법에 위반하여 조성되었거나 권한 있는 국가기관의 토지회수가 통보된 이후에 조성된 토지 부착자산

3. 더 이상 사용하지 아니하는 기술 기반시설, 사회 기반시설과 기타 건축시설

제93조. 보상금, 기타지원 및 정착 지원금의지급

1. 권한 있는 국가 기관의 토지회수 결정의 효력 발생일로부터 30일 이내에, 기관과 보상 책임 조직은 피회수자에게 보상금, 지원금을 지급한다.

2. 기관과 보상 책임 조직이 지급을 해태하는 경우, 승인된 보상·지원·재정착 지원을 위한 계획상의 보상금과 지원금 외에 피회수자는 연체금, 연체 시한에 대한 세금행정법에 따른 지연 이자에 해당하는 금액을 지급받는다.

3. 피회수자가 보상, 지원, 재정착 지원을 위한 승인된 계획상의 보상금과 지원금을 받지 않는 경우 보상금과 지원금은 국고의 임시계좌에 보관되어야 한다.

4. 국가의 토지회수시 보상받을 자격있는 자가 법에 따른 토지 관련 금전지급의무를 이행하지 않은 경우 보상금에서 금전적 지급 의무의 미납 금액은 공제되어야 한다.

5. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제94조. 군사 관련 시설 건설로 인한 금전보상

국가가 안전지대 내의 국방·안보, 공공 시설의 건설을 함에 있어서 안전지대 내의 토지를 회수하지 않았다면, 해당 토지사용자는 제한된 토지사용으로 인한 피해와 토지부착자산에 대한 피해에 대해 정부의 규정에 따라 보상받는다.

제7장

토지등록, 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서의 발급

제1절

토지, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서의 등록

제95조. 토지, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권증서의 등록

1. 토지등록은 토지사용자, 토지할당을 받은 자의 관리를 위해 강제된다. 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 등록은 소유자의 요구에 의해 시행된다.

2. 토지, 주택 및 기타 토지부착자산의 최초 등록, 변동사항 등록은 토지행정기관의 토지등록부서에서 등록문서 혹은 동등한 법적 효력을 가지는 전자등록 형식에 따라 시행된다.

3. 최초 등록은 다음의 경우를 포함한다.

a/ 사용을 위해 할당 또는 임대된 토지구획

b/ 사용 중이지만 아직 등록되지 않은 토지구획

c/ 관리를 위해 할당되었지만 아직 등록되지 않은 토지구획

d/ 아직 등록되지 않은 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서

4. 변동사항 등록은 이미 관련 증서가 발급되거나 최초 등록 이후에 변경되는 다음의 경우에 따라 시행된다.

a/ 토지사용자나 토지부착자산의 소유자가 토지사용권이나 토지부착자산을 교환, 이전, 임대, 재임대, 상속, 증여하는 권리를 실행하는 경우, 토지사용권이나 토지부착자산을 담보, 출자할 경우

b/ 토지사용자나 토지부착자산의 소유자가 등록자 명의변경을 허락받은 경우

c/ 토지구획의 형태, 치수, 면적, 호수, 주소가 변경될 경우

d/ 등록된 내용과 비교하여 기타 토지부착자산에 변경 사항이 있는 경우

d/ 토지사용 목적이 변경되었을 경우

e/ 토지사용기간이 변경되었을 경우

g/ 이 법의 규정에 따라 국가에게 임대료를 매년 납부하는 형식의 토지임대가 전체 임대기간의 임대료를 일시에 선급하는 형식으로 바뀌었을 경우, 국가가 토지사용료 없이 할당한 토지가 임대 토지로 바뀌었을 경우, 임대 토지가 토지사용료가 부과되는 할당 토지로 바뀌었을 경우

h/ 남편 혹은 아내의 토지사용권이나 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권이 남편과 아내의 공동의 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권으로 변경되는 경우

i/ 조식 혹은 가구, 부부 공동, 공동 토지 사용자, 토지부착자산의 공동소유자의 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서가 분리되는 경우

k/ 토지사용권이나, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서가 권한 있는 인민위원회에 의해 확정된 토지 분쟁의 화해로 변경 사항이 있는 경우, 담보 계약의 채무 처리를 위한 경우, 권한 있는 국가기관의 토지 분쟁, 불복, 행정고발을 해결하기 위한 결정 또는 법원의 판결, 집행 본부의 강제 집행의 결정을 시행하기 위한 경우, 법에 따른 토지사용권 경매의 결과에 따라 작성된 공인 문서가 있는 경우

l/ 인근 토지구획에 제한된 토지사용권이 확정, 변경, 혹은 종료된 경우

m/ 토지사용자의 권리 제한 사항이 변경되는 경우

5. 토지사용자, 토지부착자산의 소유자가 신고하고 등록하는 경우, 요구가 있고 이 법과 관련법에 따라 자격이 있는 경우 지적부에 기록되며, 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서를 발급받는다. 토지 변경사항을 등록할 경우에 토지사용자가 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서를 발급 받거나, 이전 증서에서 변경사항을 확인받는다.

최초 등록의 경우에 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서의 발급을 받을 자격이 없다면 토지 사용자는 정부의 규정에 따라 국가의 해당 문제의 처리 결정이 있을 때까지 잠정적으로 토지를 사용한다.

6. 제4항 제a호, 제b호, 제h호, 제i호, 제k호, 제l호의 규정에 따라 토지 변경사항을 등록할 경우에 토지사용자는 변경일자로부터 30일 이내에 변경사항 등록 수속을 이행한다. 토지사용권 상속의 경우에는 상속되는 토지사용권이 분할되는 날을 등록수속 시한의 시작일로 한다.

7. 토지, 토지부착자산의 등록은 지적공부에 등록한 날부터 효력이 발생한다.

제96조. 지적공부

1. 지적공부는 각 토지구획의 상세 정보, 토지관리자, 토지사용자, 토지부착자산 소유자, 토지사용권과 토지사용권의 변경사항, 토지부착자산의 소유권의 세부 정보를 보여주는 문서 또는 전자문서를 포함한다.
2. 자연자원환경부는 지적공부, 지적공부의 작성, 정리, 관리를 규정하고 문서를 전자지적공부로 변경의 지침을 제공한다.

제2절

토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서의 발급

제97조. 토지사용권과 주택 및 토지부착자산 소유권 증서

1. 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서는 토지사용권자, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권자에게 국가 전체의 통일적 형식에 따라 발급된다.

자연자원환경부 장관은 토지사용권, 주택 및 토지부착자산의 소유권 증서에 대하여 구체적으로 규정한다.

2. 2009년 12월 10일 이전의 토지법, 주택법, 건축법에 따라 발급된 토지사용권 증서, 주택 소유권과 거주지 사용권 증서, 주택소유권 증서, 건축 시설 소유권 증서는 법적으로 유효하며, 토지 사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서로 변경할 필요가 없다. 2009년 12월 10일 이전에 증서를 발급받은 자가 이후에 증서 변경을 신청할 경우에 이 법의 규정에 따라 토지 사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서를 발급받는다.

제98조. 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권증서의 발급 원칙

1. 각 토지구획 별로 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급한다. 토지사용자가 같은 읍(commune), 면(ward), 리(township)의 여러 농경지구획을 사용하는 경우에 요구에 따라 각 모든 구획에 대한 한 개의 증서를 발급받는다.
2. 다수의 토지사용자가 사용하는 토지구획, 다수의 소유자가 보유하는 주택 및 기타 토지부착자산에는 모든 관련자의 명의를 증서에 기재하고, 각자 1부씩 위 증서를 발급받는다. 토지사용자나 소유자의 요구가 있을 때에는 전체를 대표하여 대표자가 1부의 증서를 발급받는다.
3. 토지사용자 또는 주택 및 기타 토지부착자산 소유자는 법에 따른 금전납부의무를 이행한 다음

에 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급 받을 수 있다.

토지사용자, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유자가 금전지급의무를 이행할 필요가 없는 경우 혹은 금전지급의무가 면제되거나 금전지급의무가 채무로 인정된 경우와 임대료를 매년 납부하는 토지임대의 경우, 권한 있는 기관에 의해 증서가 발급된 후 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 받을 수 있다.

4. 토지사용권, 혹은 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권, 혹은 주택 및 기타 토지부착자산 소유권이 부부의 공동재산일 경우에, 부부 각자의 이름과 성을 토지사용권, 주택 및 토지부착자산 소유권 증서에 기명되어야 한다. 단, 부부가 1인의 명의로 기재하기로 결정한 경우는 제외한다.

토지사용권 혹은 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권, 혹은 주택 및 기타 토지부착자산 소유권이 부부의 공동재산이고, 증서상의 명의가 둘 중 한 명의 이름과 성으로 기재된 경우에는, 당사자의 요구에 따라 부부 2인의 이름과 성을 모두 기재한 새로운 증서를 발급한다.

5. 토지 면적에 관련된 실제 측량된 수치와 이 법 제100조의 규정에 따른 문서상의 수치가 일치하지 않는 경우 혹은 이미 발급된 증서 중에 현재 사용 중인 토지의 경계가 토지사용권 문서를 받는 시점의 토지구획 경계와 비교하여 변경되지 않고, 이에 따른 분쟁이 발생되지 않는 경우에는, 토지 면적은 증서를 발급하거나 변경하기 위해 실제 측량된 수치에 따라 결정된다. 토지사용자는 실제 사용한 토지 면적보다 많아 문서상 불일치하는 면적에 관하여 토지사용료를 납부하지 않는다.

재측량을 했으나 토지사용권 문서를 받는 시점에 실측한 토지구획의 경계에 변경이 있고, 측량된 면적이 문서에 기재된 면적보다 클 경우에, 이 법 제99조의 규정에 따른 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서의 발급시 해당 조정 면적을 고려한다.

제99조. 토지사용행위 중에 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권의 증서를 발급하는 경우

1. 국가는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산권 증서를 다음의 경우에 발급한다.

a/ 이 법 제100조 내지 제102조의 규정에 따라 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받을 자격이 있는 현재 토지사용자

b/ 이 법이 시행된 이후에 국가로부터 토지를 할당, 혹은 임대받은 자

c/ 토지사용권을 교환, 양수, 상속, 증여를 허가받은 자와 출자를 통해 토지사용권을 받는 자, 채무 변제를 위한 토지사용권 담보계약에 따라 토지사용권을 받는 자

d/ 토지 분쟁의 원만한 합의 결과에 따라 토지를 사용하게된 자, 법원의 결정과 판결에 따라 토지를 사용하게된 자, 판결 집행 기관의 판결 집행 결정, 권한 있는 기관의 토지 분쟁, 불복 또는 행정고발의 해결에 따라 토지를 사용하게된 자

d/ 토지사용권을 경매에서 낙찰받은 자

e/ 공업구역, 공단, 가공구역, 첨단기술구역, 경제구역의 토지사용 대상자는 증서를 발급 받는다

g/ 주택 및 기타 토지부착자산을 양수한 자

h/ 국가에 의해 매각된 거주지에 부착된 주택을 양수한 자 혹은 국가 소유의 주택을 양수한 자

i/ 토지구획을 분할, 합병한 자, 현존하는 토지사용권을 분할 혹은 합병한 공동 토지사용자 혹은 토지를 사용하는 가구 구성원, 부부, 단체

k/ 증서의 변경을 신청한 자 혹은 분실한 증서의 재발급을 신청한 자

2. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제100조. 현재 토지를 사용하면서 토지사용권에 관련된 문서를 보유한 개인, 가구, 주민공동체의 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권증서의 발급

1. 안정적으로 토지를 사용하는 개인, 가구가 다음의 문서를 보유하는 경우 토지사용료를 지급할 필요없이 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는다.

a/ 1993년 10월 15일 이전에 베트남 민주공화국, 남베트남 혁명임시정부 혹은 베트남 사회주의 공화국의 토지 정책의 시행 과정 중 권한 있는 기관이 발급한 토지사용권에 관련된 문서

b/ 1993년 10월 15일 이전에 권한있는 국가기관으로부터 발급받거나 혹은 토지등록부, 지적공부에 명의를 기재된 임시 토지사용권 증서

c/ 토지사용권이나 토지부착자산의 상속, 증여에 관한 법적인 문서, 토지부착 보훈 주택 혹은 자선 주택의 인도에 관한 문서

d/ 1993년 10월 15일 이전에 토지사용권의 이전 혹은 거주지 부착 주택의 양수에 관한 문서와 기초 단위 인민위원회에 의해 1993년 10월 15일 이전부터 사용되었다고 확인하는 문서

d/ 국가에 의한 거주지 부착 주택의 매각에 관한 문서 혹은 법규정에 따른 국가 소유 주택의 양수에 관한 문서

e/ 이전 제도에서 토지사용자에게 권한 있는 행정기관이 발급한 토지사용권에 관한 문서

g/ 1993년 10월 15일 이전에 정부 규정에 따라 발행된 문서

2. 개인, 가구가 토지를 사용하고 제1항에서 규정된 문서 중 다른 자의 명의를 담고 있는 문서로, 관련 당사자의 서명이 있는 토지사용권 이전에 관한 문서를 동반한 문서를 보유하였지만, 토지법이 발효되기 이전의 법에 따른 토지사용권 양도 절차를 이행하지 않은 경우에 그 토지의 분쟁이 발생되지 않았다면 토지사용료를 부과할 필요 없이 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유

권 증서를 발급받는다.

3. 법원의 판결, 결정과 판결 집행 본부의 판결 강제집행 결정, 권한 있는 국가 기관에 의한 토지 분쟁, 불복 또는 행정고발에 대한 원만한 합의 또는 결정의 시행 결과 확인 문서에 따라개인, 가구의 토지사용이 허락되는 경우, 해당 개인, 가구는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는다. 사용자가 아직 금전납부의무를 이행하지 않았다면 법규정에 따라 납부한다.

4. 1993년 10월 15일부터 이 법의 효력이 발생할 때까지 국가가 토지를 할당, 임대하여 개인, 가구가 토지를 사용하고 있으나 증서를 발급받지 못한 경우, 해당 개인, 가구는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는다. 사용자가 아직 금전납부의무를 이행하지 않았다면 법규정에 따라 납부한다.

5. 주민공동체가 사용하는 공동 주택, 절, 묘지, 성지, 암자, 사당, 전통 사찰의 경우. 이 법 제131조 제3항에 규정된 농경지로 토지 분쟁이 발생되지 않고, 기초 단위 인민위원회에 의해 주민공동체의 공동 거주 토지로 확인된 경우, 해당 주민공동체는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는다.

제101조. 현재 토지를 사용하면서 토지사용권에 대한 문서가 없는 개인, 가구에 대한 토지 사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권증서의 발급

1. 이 법 시행 전부터 이 법 제100조에 규정된 해당 지방에서 계속적인 거주 상태의 기록을 가지지 않고 직접 농업, 임업, 양식업, 제염업 생산에 종사하는 개인, 가구로서 사회경제적 낙후 지역, 사회경제적 여건이 심각하게 낙후된 지역의 토지를 사용하는 경우, 기초 단위 인민위원회가 위 개인, 가구를 토지 분쟁 없이 안정적으로 토지를 사용해왔던 자로 인정한다면, 위 개인, 가구는 토지사용료를 부과할 필요 없이 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는다.

2. 개인, 가구가 이 법 제100조에 규정된 문서없이 토지를 사용하지만 2004년 7월 1일 이전부터 안정적으로 토지를 사용했고 토지 관련규정 위반사항이 없을 경우 기초 단위 인민위원회가 위 개인, 가구를 토지 분쟁 없이 안정적으로 토지를 사용해왔던 자로 인정하고, 권한 있는 국가기관의 승인을 받은 토지사용기본계획, 개별 도시건축기본계획, 토지사용계획과 농촌거주지건축기본계획에 부합된다고 확인한다면, 위 개인·가구는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는다.

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제102조. 현재 토지를 사용하는 단체 및 종교단체에 대한 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권증서의 발급

1. 토지를 사용하는 단체는 적합한 목적에 따라 사용되는 토지 면적에 대한 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는다.

2. 조직이 사용하는 토지이나 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서의 범위를 넘어서는 경우 다음과 같이 해결한다.

a/ 국가는 사용하지 않는 토지, 부적합한 목적으로 사용되는 토지, 불법적인 대여·대차 토지, 침범 또는 무단점유된 토지를 회수한다.

b/ 단체는 거주지로 사용했던 토지의 관리를 위해 군(district)급 인민위원회에 인도하여야 한다. 해당 거주지가 권한 있는 국가기관이 수립한 토지사용기본계획에 부합된다면 해당 토지사용자는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급 받을 수 있다. 농업, 임업, 양식업, 제염업 생산에 관여하는 공기업이 토지를 할당받고, 2004년 7월 1일 이전에 개인, 가구로 하여금 해당 토지의 일부를 거주 목적으로 사용하게 하는 경우, 위 공기업은 해당 지방에 관리를 위해 위 토지를 인도하기 전에 거주지 재정리 계획을 수립하고 이를 성(province)급 인민위원회에 제출하여야 한다.

3. 이 법 제56조의 규정에 따라 국가가 임대한 토지를 사용하는 조직의 경우, 성(province)급 토지행정기관은 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급하기 전에 토지 임대 계약에 서명하는 절차를 이행한다.

4. 토지를 사용하는 종교 단체는 다음의 요건을 충족한 경우에 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는다.

a/ 국가가 활동을 승인했을 것

b/ 토지 분쟁이 없을 것

c/ 2004년 7월 1일 이후에 양도 혹은 증여를 통해 취득한 토지가 아닐 것

5. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제103조. 연못, 정원이 있는 토지에 대한 거주지 면적의 결정

1. 정원, 연못이 있는 거주지에 해당하려면 개인 혹은 가구의 거주지가 현존 주택이 있는 토지구획에 위치하여야 한다.

2. 정원, 연못이 있는 토지구획이 1980년 12월 18일 이전에 형성되었고, 토지사용자가 이 법 제100조 제1항 내지 제3항의 토지사용권에 대한 문서 중 하나를 보유한 경우, 해당 거주지의 면적은 그 문서에 따라 결정된다.

이 법 제100조 제1항 내지 제3항의 규정상의 토지사용권에 관한 문서가 거주지에 대해 명확히 지정되지 않는 경우, 토지사용료를 지불하지 않는 것으로 인정할 수 있는 거주지 면적은 이 법 제143조 제2항과 제144조 제4항의 규정에 따른 토지 할당 상한의 5배를 초과할 수 없다.

3. 정원, 연못이 있는 토지구획이 1980년 12월 18일부터 2004년 7월 1일 사이에 형성되었고, 해

당 토지사용자가 이 법 제100조의 토지사용권에 관한 문서 중 하나를 보유하고 있으며 문서상으로 명확하게 거주지 면적이 지정되어 있다면, 해당 거주지의 면적은 그 문서에 따라 결정된다.

4. 정원, 연못이 있는 토지구획이 1980년 12월 18일부터 2004년 7월 1일 사이에 형성되었고 토지사용자가 이 법 제100조의 토지사용권 문서 중 하나를 보유하고 있으며 문서상으로 명확하게 거주지 면적이 지정되지 않았다면, 해당 거주지 면적은 다음의 내용에 따라 결정된다.

a/ 성(province)급 인민위원회는 지역적 조건, 관습에 근거하여, 지역적 관습에 부합되는 각 가구와 가구 구성원 수에 따라 거주지 인정 상한을 규정한다.

b/ 지방의 거주지 인정 상한을 초과하는 토지구획의 경우, 거주지 면적은 해당 지방의 거주지 인정 상한과 일치하게 한다.

c/ 지방의 거주지 인정 상한을 초과하지 않는 토지구획의 경우, 거주지 면적은 토지구획 전체 면적으로 결정되어야 한다.

5. 이 법 제100조의 규정에 따른 토지사용권 관련 문서가 없지만, 해당 토지가 1993년 10월 15일 이전부터 안정적으로 사용된 경우, 거주지 면적은 제4항에 따라 결정된다. 1993년 10월 15일부터 안정적으로 사용된 토지의 경우, 거주지 면적은 이 법 제143조 제2항, 제144조 제4항에 따라 각 개인, 가구에 할당된 거주지 면적에 따라 결정된다.

6. 제2항 내지 제5항의 규정에 따라 거주지 면적이 결정된 후, 정원, 연못이 있는 잔존 토지 면적은 이 법 제10조 제1항의 규정에 따라 현재 토지사용 목적에 따라 사용된다.

7. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제104조. 토지부착자산에 대한 증서의 발급

1. 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는 토지부착자산은 주택, 기타 건축 시설, 식목되어 있는 생산수림, 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서가 발급 되었을 당시 현존하던 다년생 작물을 포함한다.

2. 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서의 발급은 정부의 규정에 따라야 한다.

제105조. 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권증서 발급 권한

1. 성(province)급 인민위원회는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 단체, 종교 단체, 해외거주 베트남인, 외국인투자기업, 외교적 기능을 가진 외국 단체에 발급한다.

성(province)급 인민위원회는 성(province)급 자연자원환경부 산하 기관에 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서의 발급 권한을 위임할 수 있다.

2. 군(district)급 인민위원회는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산소유권 증서를 개인, 가구,

주민공동체, 베트남 내에서 토지사용권이 결합된 주택을 소유할 자격을 가진 해외거주 베트남인에게 발급한다.

3. 증서, 주택소유권 증서 혹은 건축시설 소유권 증서를 발급받은 자가 토지사용자나 토지부착자산의 소유자의 권한을 행사하거나 증서, 주택소유권 증서, 건축시설 소유권증서를 갱신 혹은 재발급을 신청한 경우, 자연자원환경부 산하 기관은 정부 규정에 따라 이를 처리한다.

제106조. 기발급된 증서의 정정 및 회수

1. 증서 발급 권한을 가진 국가기관은 다음과 같은 경우 증서상 오류를 수정한다.

a/ 이름, 법적 지위 혹은 법인격 문서, 토지사용자나 토지부착자산 소유자의 주소에 해당 증서가 당사자에게 발급된 시점의 법적 지위 혹은 법인격 문서와 비교하여 잘못된 정보가 있는 경우

b/ 토지구획, 토지부착자산에 대한 정보가 토지등록 기관이 조사·확인하여 등록한 토지, 토지부착자산 등록 신고서류 일체와 비교하여 잘못된 점이 있는 경우

2. 국가가 다음과 같은 경우 증서를 회수할 수 있다.

a/ 국가가 발급한 증서에 지정된 모든 면적의 토지를 회수할 경우

b/ 이전에 발급한 토지 증서를 갱신한 경우

c/ 토지사용자나 토지부착자산 소유자가 토지사용권 증서, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 새로 발급받아야 하는 토지 혹은 토지부착자산의 변경을 등록하는 경우

d/ 해당 증서가 권한을 넘어 발급되었거나, 부적합한 토지사용자에게 증서가 발급되었거나, 토지면적이 잘못되었거나, 발급조건이 충족되지 못했거나, 토지법상 잘못된 토지사용 목적, 토지사용기간, 토지사용 연원에 의한 것인 경우. 단, 증서를 발급받은 자가 토지법에 따라 토지 사용권이나 토지부착자산 소유권을 이전한 경우는 제외한다.

3. 제2항 제d호에 규정된 발급받은 증서의 회수는 이 법 제105조에 따라 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급할 권한이 있는 기관이 동급 조사 기관의 결론 또는 토지분쟁 해결에 권한 있는 국가 기관에 의해 발행된 유효한 문서에 기초하여 결정한다.

제8장

토지재정, 공시지가와 토지사용권의 경매

제1절

토지재정

제107조. 토지에서 발생하는 재정수입

1. 토지로 인한 재정수입은 다음을 포함한다.

a/ 국가가 토지사용료를 부과하는 토지를 할당한 경우 토지사용료와 사용목적변경의 허가, 혹은 토지사용료를 부과하는 토지의 사용권을 인정할 때 발생하는 금액

b/ 국가가 토지를 임대하는 경우 토지임대료

c/ 토지사용세

d/ 토지사용권 이전에 대한 소득세

d/ 토지법의 행정적 위반에 대한 규제로 인한 수입

e/ 토지의 사용, 관리 중 발생한 손해에 대해 국가에게 하는 배상

g/ 토지의 사용, 관리 중 발생한 공과금, 행정요금

2. 정부는 토지사용료, 임대료, 토지법의 행정적 위반에 대한 규제, 토지 사용·관리로 발생한 손해에 대해 국가에게 하는 배상을 구체적으로 정한다.

제108조. 토지사용료, 임대료 산정의 기초와 산정시기

1. 토지사용료 산정 기초는 다음과 같다

a/ 토지사용 목적의 변경이 허가되었거나, 토지사용권이 인정된, 할당된 토지의 면적

b/ 토지사용 목적

c/ 이 법 제114조의 규정에 따른 공시지가. 토지사용권 경매의 경우에 토지가격은 경매 낙찰가이다.

2. 토지임대료 납부에 대한 근거는 다음과 같다.

a) 임대토지의 면적

b) 토지임대기간

c) 토지임대 단가. 토지임차권 경매의 경우에 토지 임대료는 경매 낙찰 단가이다.

d) 임대료를 매년 납부하는 혹은 전체 임대기간의 임대료를 선납하는 형식의 토지임대

3. 토지사용료, 토지임대료 산정 시기는 국가가 토지할당이나, 토지임대를 결정하고, 토지사용 목적 변경 허가, 토지사용권을 승인한 시점이다.

제109조. 토지사용목적의 변경 또는 사용기간 연장시 토지사용료, 토지임대료의 지급

1. 이 법 제57조 제1항 제d호 또는 제g호의 규정에 따라 토지사용목적을 변경한 토지사용자는 다음의 규정에 따라 토지사용료, 토지임대료를 납부한다.

a/ 토지사용목적 변경 전과 후의 토지사용료 또는 토지임대료의 차이에 해당하는 토지사용료의 납부 또는 전체 임대료를 일시불로 선급

b/ 토지사용 목적이 변경된 후의 토지 종류에 따라 임대료를 매년 납부하는 방식의 납부

2. 토지사용 기간이 연장되고 토지사용자가 토지사용료, 토지임대료를 납부할 의무가 있는 경우, 토지사용자는 연장된 토지사용 기간 동안 금전적 지급 의무를 이행한다.

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제110조. 토지사용료, 토지임대료의 감면

1. 토지사용료, 토지임대료의 면제, 감경은 다음의 경우에 적용된다.

a/ 생산, 경영 목적으로 투자법에 따른 투자 우대되는 구역이나 지형 지역 상의 토지 사용. 단, 상행위를 위한 주택 건설 투자안은 제외한다.

b/ 혁명 유공자, 사회보호대상 가구, 심각하게 어려운 사회경제 환경의 지역에 거주하는 소수민족에 속하는 개인, 가구. 국경 지대 혹은 섬 지역에서 주택 및 주거지에 관한 정책 이행을 위한 토지 사용. 주택법 규정에 따른 사회보장 주택 건설에 사용되는 토지. 사람 생명을 위협하는 위험을 예방하기 위해 국가가 토지를 회수한 경우 거주지를 변경해야 하는 자를 위한 거주지.

c/ 소수 민족에 속한 개인, 가구의 농경지 사용

d/ 공공비영리기업의 비영리 시설의 건축을 위한 토지 사용

d) 공항, 이착륙장, 항공 서비스 공급을 위한 재반시설의 건축을 위한 토지 사용

e/ 사무소, 건조시설, 보관시설 건축을 위한 토지사용. 농업, 임업, 양식업, 제염업을 직접적으로 지원하기 위한 시설을 위한 토지사용

g/ 정부가 규정한 다른 경우

2. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제111조. 토지개발재단

1. 성(province)급 인민위원회가 설립한 지방의 토지개발재단 혹은 위탁된 발전투자재단 토지 보상, 지상물 철거에 관한 출자 진흥을 위한 당해 지방의 기타 재정 기금 혹은 권한 있는 국가 기관이 승인한 토지사용기본계획, 토지사용계획에 따른 토지재단의 설립
2. 토지발전재단의 재정 자원은 국가의 예산과 법규정 상의 다른 동원 자원으로부터 할당된다.
3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제2절

토지가격

제112조. 토지평가의 기본원칙과 방법

1. 토지평가는 다음과 같은 원칙을 지켜야 한다.
 - a/ 토지평가지 합법적인 사용 목적에 기초할 것
 - b/ 토지사용기간에 기초할 것
 - c/ 동일한 토지사용 목적으로 이전된 토지의 통상 시장가격, 혹은 토지사용권 경매가 진행되는 경우 토지사용권 경매에서 낙찰가, 혹은 토지사용으로 얻는 수익에 합당할 것
 - d/ 토지사용 목적, 수익성, 토지사용으로 인해 발생한 소득이 같은 인근 토지구획들은 각 같은 가격일 것
2. 정부는 토지평가 방법을 정한다.

제113조. 표준공시지가

정부는 각 토지 유형, 지역에 따라 5년에 한 번씩 표준공시지가를 공포한다. 당해 표준공시지가가 이행되는 동안, 시장에서 통상가격이 20% 이상 증가하거나 표준공시지가에서 제시된 최대 가격을 상회하는 경우, 20% 이하로 하락하거나 표준공시지가에서 제시된 최소 가격을 하회하는 경우, 정부는 그에 따라 표준공시지가를 조정한다.

제114조. 공시지가 산정표와 개별공시지가

1. 토지평가의 방법, 표준공시지가, 원칙에 근거하여, 성(province)급 인민위원회는 공시지가표를 작성하고 공보하기 전 평가를 위해 같은 급의 인민의회에 제출한다. 공시지가표는 5년에 한번씩 작성되며, 기간이 시작되는 첫 해의 1월1일에 공보한다.

공시지가표가 이행되는 기간 동안, 정부가 표준공시지가를 조정한다거나 시장의 토지가격에 변동이 생기는 경우, 성(province)급인민위원회는 이에 따라 공시지가표를 조정한다.

성(province)급 인민위원회는 공시지가표를 인민의회에 제출하기 최소 60일 전, 공시지가표 초안을 표준공시지가를 담당하는 기관에 보내어 검토하게 한다. 경계에 위치한 성(province)과 중앙직할시 사이에 가격 차이가 큰 경우, 위와 같은 차이는 결정을 위해 정부 수상에게 보고되어야 한다.

2. 다음과 같은 경우에 공시지가표를 기초자료로 사용한다.

a/ 토지사용 상한 내의 토지 면적으로 개인 또는 가구의 토지사용권이 국가에 의해 승인이 된 경우, 혹은 개인, 가구에게 적용되는 토지할당 상한 내의 토지 면적에 대해 농경지 또는 비거주지인 비농경지로부터 거주지로 토지사용목적 변경을 허가하는 경우 토지사용료의 산정

b/ 토지사용세의 산정

c/ 토지의 사용, 관리 과금 및 비용의 산정

d/ 토지 영역에서 행정 위반시 범칙금의 산정

d/ 토지의 사용, 관리에 의한 손해 발생 시, 국가에게 하는 배상의 산정

e/ 토지사용료를 부과하는 국가에 의해 할당된 토지, 토지사용료를 부과하는 토지사용권이 인정된 토지, 전체 임대기간의 임대료를 일시불로 선급하는 임대 토지를 자발적으로 국가에 반환하는 자에게 지급하기 위한 토지사용권의 가치 산정

3. 성(province)급 인민위원회는 개별공시지가를 결정한다. 성(province)급 토지행정기관은 성(province)급 인민위원회가 개별공시지가를 결정할 수 있도록 지원한다. 시행기간 동안, 성(province)급 토지행정기관은 개별공시지가 결정에 필요한 자문기관을 고용할 수 있다.

개별공시지가의 결정은 토지구획, 시장 토지가격 및 토지데이터베이스에서 토지가격에 대한 정보의 수집과 조사에 기초하여야 하고, 적합한 산정방법에 기초하여야 한다. 토지가격에 대한 자문을 근거로, 성(province)급 토지행정기관은 같은 수준의 인민의회에 제출하기 전, 회의체에 개별공시지가를 먼저 제출하여 공시지가 평가와 심사를 받는다.

공시지가 평가 회의체는 성(province)급 인민위원회 위원장을 의장으로 관련 기관, 단체, 공시지가를 결정을 자문하는 기관의 각 대표자로 구성된다.

4. 다음과 같은 경우에 개별공시지가를 기초자료로 사용한다.

a/ 토지사용 상한을 초과하는 토지 면적에 대해 국가가 개인, 가구에게 토지사용권을 인정한 경우 혹은 개인, 가구에게 적용되는 토지할당 상한을 초과하는 토지면적에 대해 농경지나거주지가 아닌 비농경지로부터 거주지로 토지사용 목적 변경을 허가 하는 경우, 토지사용료의 산정. 개인, 가구가 상한을 초과하여 농경지 사용권을 이전받은 경우 농경지 면적 또는 개인, 가구에 대한 토지할당

상한을 초과한 농경지 면적에 대한 토지임대료의 결정.

b/ 토지사용료를 부과하는 토지를 토지사용권 경매를 통하지 않고 국가로부터 할당받은 경우, 토지사용권을 인정받은 경우, 혹은 토지사용료를 납부하는 단체에 대해 토지사용목적 변경을 허가하는 경우, 토지사용료의 산정

c/ 토지사용권을 경매를 통하지 않고 국가로부터 토지를 임대받은 경우, 토지임대료의 산정

d/ 토지사용료를 부과하는 토지를 할당받거나 전체 임대기간의 임대료를 선납하고 토지를 임대받은 국영기업의 자본조달의 경우 토지사용권의 산정. 임대료를 매년 납부하는 토지를 국가로부터 임대받은 공기업이 주식회사가 되는 경우, 토지사용권의 산정

d/ 국가가 토지를 회수할 때, 보상금의 산정

5. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제115조. 공시지가 결정을 위한 자문

1. 다음과 같은 경우에 공시지가 확정을 위한 자문을 구할 수 있다.

a/ 표준공시지가를 개선 및 조정, 권한 있는 국가기관의 요구에 의한 개별공시지가의 결정과 공시지가표의 개선 및 조정

b/ 국가기관 및 관련 기관의 요구에 의해 공시지가에 대한 불복의 해결

c/ 각 당사자의 개별공시지가에 관련된 민간 계약 활동

2. 정부 규정에 따른 공시지가 결정을 위한 자문 활동 및 실행을 위한 조건

3. 자문기관에 의한 공시지가 결정은 독립적이고, 공정하고, 정직해야 하고, 이 법 제112조에서 규정한 공시지가 평가방법 및 원칙을 준수하여야 한다.

4. 자문기관에 의해 결정된 공시지가는공시지가를 결정 또는 규정하는데 권한이 있는 국가 기관을 위한 근거자료가 된다.

제116조. 공시지가 결정을 위한 자문기관의 권리와 의무

1. 공시지가 결정을 위한 자문 기능을 하는 기관은 다음과 같은 권리를 가진다.

a/ 이 법과 물가관리법, 기타 관련 법에 따라 공시지가결정을 위한 자문을 제공할 권리

b/ 자문의뢰 측으로부터 공시지가 결정의 자문활동에 관련된 정보와 자료의 제공을 요청할 권리, 계약서상으로 합의된 서비스 비용을 받을 권리

c/ 법규정에 따라 혹은 계약서상에서 양 당사자가 합의한 조건들을 자문의뢰인 측이 위반하는 경

우, 공시지가 결정 자문계약을 일방적으로 중지하거나 취소할 권리

d/ 법규정에 따른 기타 권리

2. 공시지가 결정을 위한 자문 기능을 하는 기관은 다음과 같은 의무가 있다.

a/ 토지가치평가 결정에 대한 자문 결과의 정확성, 진실성, 공정성에 대한 법적인 책임

b/ 공시지가결정 자문계약서에서 자문 의뢰인 측과 합의한 사항을 이행할 책임

c/ 권한 있는 국가기관으로부터 감사와 조사를 받을 책임, 예기치 못한 경우 혹은 매년 정기적으로 공시지가 결정 자문의 결과를 권한 있는 국가기관에 보고할 책임

d/ 법규정에 따라 세금 납부 의무와 기타 금전지급의무를 이행할 책임

d) 해당 단체의 본부가 있는 지방의 권한 있는 국가기관에게 감정평가자의 명단과 명단의 변경, 조정 사항을 등록할 책임

e/ 공시지가결정 자문 결과에 대한 문서와 기록을 보관할 책임

g/ 법규정에 따른 기타 의무

제3절

토지사용권의 경매

제117조. 경매에 의한 토지사용권 처분 원칙

1. 토지사용권의 경매는 공개성, 연속성, 공정성, 진실성, 평등성의 원칙 및 관련 당사자의 적법한 권리와 이익을 보호하는 원칙에 따라 진행한다.

2. 토지사용권의 경매는 토지법 및 자산 경매에 관한 법률에서 정한 순서와 절차에 따라 진행한다.

제118조. 토지사용권 처분을 경매에 의하는 경우와 경매에 의하지 아니하는 경우

1. 국가는 제2항에서 정한 경우를 제외하고 아래의 경우 경매를 통하여, 토지사용료를 부과하면서 토지를 할당하거나, 토지를 임대한다.

a/ 매도용, 임대용, 임대후매도용 주택을 건설하기 위하여 투자하는 경우

b/ 기반시설을 건설하여 양도 혹은 임대할 목적으로 투자하는 경우

c/ 기반시설 건설에 필요한 자본을 조성하기 위하여 토지 재단을 사용하는 경우

d/ 무역, 서비스 및 비농업 분야 생산시설에 토지를 사용하는 경우

d/ 농업, 임업, 수산업 또는 제염업을 위한 공공 목적으로 농경지 재단의 일부를 이루는 토지를 임대하는 경우

e/ 국가가 국유 토지부착자산에 속하는 사무소, 비영업시설, 생산·영업시설을 재배치하는 과정에서, 회수한 토지를 할당하거나 임대하는 경우

g/ 가구 또는 개인에게 도시 또는 농촌의 거주용지를 할당하는 경우

h/ 토지를 할당·임대할 때 토지사용료 혹은 임대료를 감경할 수 있는 경우

2. 국가가 토지사용권 경매에 의하지 아니하고 토지를 할당·임대하는 경우

a/ 토지사용료를 부과하지 아니하고 토지를 할당하는 경우

b/ 토지사용료·임대료가 면제되는 경우로서 이 법 제110조에서 정하는 경우

c/ 이 법 제56조 제1항 제b호, 제g호 및 같은 조 제2항에서 정한 경우

d/ 광업 활동을 목적으로 토지사용권을 처분하는 경우

d/ 재정착용 주택, 공공지원 주택, 관사를 건설하는 프로젝트를 시행하기 위하여 토지사용권을 처분하는 경우

e/ 권한 있는 기관의 이전 결정에 따라 근무지를 변경하는 고위직 공무원, 공무원 및 공공근로자에게 토지를 할당하는 경우

g/ 호적에 등재되어 있으나 거주지가 없고 국가로부터 거주용지를 할당받은 적이 없는 가구 또는 개인에게 거주용지를 할당하는 경우

h/ 사회경제적 조건이 어려운 지역 혹은 특히 사회경제적 조건이 어려운 지역에서 호적에 등재되어 있는 한편 거주지가 없고 국가로부터 거주용지를 할당받은 적이 없는 가구 또는 개인에게 거주용지를 할당하는 경우

i/ 기타 정부 수상이 결정하는 경우

3. 제1항에서 정한 바와 같이 해당 토지를 토지사용권 경매에 부쳤으나, 아무도 매수신청하지 아니하거나 단지 한 사람만이 매수신청하거나 하여 2회 이상 매수인 결정에 실패한 경우, 국가는 토지사용권을 경매에 의하지 아니하고 토지를 할당하거나 임대할 수 있다.

제119조. 토지사용권의 경매개시

1. 국가가 토지를 할당하거나 임대할 때 토지사용권을 경매에 부칠 수 있는 조건

a/ 권한 있는 국가기관의 승인을 받아 유효한 군(district) 단위 토지사용계획이 있을 것

b/ 토지가 나대지이거나 토지부착자산이 국유일 것

c/ 토지사용권 경매 계획이 권한 있는 국가기관의 승인을 받아 유효할 것

2. 토지사용권 경매에 매수인으로 참여하려는 단체 및 개인은 아래 조건을 충족하여야 한다.

a/ 이 법 제55조 및 제56조에서 정한 바와 같이 토지를 할당받거나 임차할 수 있는 자격이 있을 것

b/ 투자 프로젝트를 시행할 목적으로 토지를 할당받거나 임차할 경우, 이 법 제58조에서 정한 바와 같이 투자 프로젝트를 시행하기 위한 조건을 충족할 것

제4장

토지정보시스템 및 토지데이터베이스

제120조. 토지정보시스템

1. 토지정보시스템은 포괄적으로 설계되고, 전국 단위의 표준 및 규정에 따라 다양한 목적에 이바지할 수 있도록 전국에 단일한 시스템으로 개발되어야 한다. 베트남에서 승인되는 국제 기준에도 부합하여야 한다.

2. 토지정보시스템은 아래의 기본사항을 포함한다.

a/ 토지정보처리에 필요한 기술기반 설비

b/ 운영체제, 시스템 소프트웨어, 응용 소프트웨어

c/ 국가의 토지데이터베이스

제121조. 국가의 토지데이터베이스

1. 국가의 토지데이터베이스는 전국에 걸쳐 통일된 형태로 개발되어야 한다.

2. 국가의 토지데이터베이스는 아래 요소를 포함한다.

a/ 토지에 관한 법적 서류의 데이터베이스

b/ 지적도 데이터베이스

c/ 토지에 관한 기초 조사사항의 데이터베이스

d/ 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 데이터베이스

d/ 토지가격의 데이터베이스

e/ 토지통계 및 토지조사 결과의 데이터베이스

g/ 토지에 관한 조사, 검사, 분쟁의 해결, 행정불복, 행정고발의 데이터베이스

h/ 기타 토지 관련 데이터베이스

3. 토지데이터베이스의 내용, 구조, 정보의 유형은 자연자원환경부장관이 정한다.

제122조. 토지데이터베이스의 관리와 사용

1. 권한 있는 국가기관이 제공하여 토지데이터베이스에 저장된 정보는 문서 형식의 정보와 동일한 법적 효력을 가진다.

2. 토지데이터베이스는 국가 재산으로서 보안성·안정성 면에서 엄격히 보호된다. 불법한 접근, 파괴 내지 토지데이터베이스 정보에 변형을 초래하는 어떠한 행위도 금지된다.

3. 토지정보를 필요로 하는 단체 및 개인은 비용을 지불하고 중앙 및 지방 토지정보포털시스템을 통하여 정보를 활용할 수 있다. 토지정보의 활용은 법률에 따라야 한다.

제123조. 토지 영역에서의 온라인공공서비스

1. 제공되는 온라인공공서비스에는 토지 및 토지부착자산의 등록, 거래상 의무이행상황 및 토지정보의 제공이 포함된다.

2. 토지행정기관은 제1항에서 정한 공공서비스를 제공하되, 단체 또는 개인에게 편리하고 간단하며 안전한 방법으로 인터넷 환경에서 서비스를 제공한다.

제124조. 토지정보시스템을 개발할 책임

1. 국가는 토지정보시스템 및 토지데이터베이스 개발에 관한 투자 정책을 채택하고, 토지정보시스템 및 토지데이터베이스의 운영 및 유지에 필요한 재원을 확보한다.

2. 자연자원환경부는 토지정보시스템 및 국가 토지데이터베이스의 개발·관리 및 사용을 총괄하고, 정부 규정에 따라 토지 분야에서 온라인공공서비스를 제공한다.

3. 관련 행정부처는 토지에 관한 기초 조사결과 및 기타 토지 관련 정보와 자료를 자연자원환경부에 제공하여 국가 토지데이터베이스 및 토지정보시스템을 최신화한다.

4. 성(province)급 인민위원회는 해당 지역에서의 토지정보시스템 및 토지데이터베이스의 개발·운영 및 활용을 총괄하고, 자연자원환경부에 토지 자료를 제공하여 국가 토지데이터베이스에 통합한다.

5. 자연자원환경부 장관은 토지정보시스템의 개발·관리 및 활용과, 토지정보시스템 및 토지데이터베이스 개발에 관하여 단체 및 개인이 의견을 개진할 수 있는 여건에 관하여 상세히 정한다.

제10장

토지사용체계

제1절

토지사용기간

제125조. 장기간 안정적으로 사용하는 토지

토지사용자는 다음의 경우에 장기간 안정적으로 토지를 사용할 수 있다.

1. 가구 또는 개인이 거주지로 사용하는 경우
2. 이 법 제131조 제3항에서 정한 주민공동체가 농경지로 사용하는 경우
3. 자생하는 보호용 삼림지, 특별용도 삼림지 및 생산용 삼림지를 사용하는 경우
4. 무역·서비스업에 사용하는 토지, 가구 및 개인이 국가로부터 일정기간 토지를 할당받거나 임대받지 아니한 채 안정적으로 토지를 사용하되 비농업 생산시설로 토지를 사용하는 경우
5. 이 법 제147조 제1항에서 정한 사무소를 건립하기 위하여, 제147조 제2항에서 정한 바와 같은 자체 재원으로 활동하지 아니하는 공공비영리 단체의 공공서비스 시설을 건립하기 위하여 토지를 사용하는 경우
6. 국방·안보 목적으로 토지를 사용하는 경우
7. 이 법 제159조에서 정하는 종교단체가 토지를 사용하는 경우
8. 종교활동에 토지를 사용하는 경우
9. 교통, 관개시설, 역사·문화 유적지 및 명승지, 기타 비상업적 목적을 위한 공공시설 부지로 토지를 사용하는 경우
10. 공동묘지 또는 분묘지로 사용하는 경우
11. 이 법 제127조 제3항 및 제128조 제2항에서 정한 영리단체가 토지를 사용하는 경우

제126조. 토지사용기간이 제한되는 경우

1. 이 법 제129조 제1항, 제2항, 제3항 제b호, 제4항, 제5항에서 정하는 농업에 직접 종사하는 가구 또는 개인이 농경지를 할당받거나 농경지사용권을 인정받은 경우, 그 사용기간은 50년으로 한다. 위 자가 기간 만료 후에도 같은 목적으로 위 농경지를 수요하는 경우 본항에서 정한 토지사용기간에 따라 계속 사용할 수 있다.

2. 가구 또는 개인에게 농경지를 임대하는 기간은 50년을 초과할 수 없다. 위 기간 만료 후에도 가구 또는 개인이 토지를 수요하는 경우 국가는 계속 토지를 임대할 것인지 검토한다.

3. 농업·임업·수산업·제염업의 목적을 가진 단체에게, 무역·서비스업 또는 비농업 생산시설을 설치할 목적을 가진 단체·가구·개인에게, 투자 프로젝트를 시행하려는 단체에게, 베트남에서 투자 프로젝트를 시행하려는 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업에게, 각 토지를 할당하거나 임대하는 것은 투자 프로젝트 혹은 토지 할당·임대 신청서에 기초하여 결정하되, 그 사용기간은 50년을 초과할 수 없다.

사회경제적 여건이 어렵거나 특히 어려운 지역에서 하는 프로젝트로서 투자자본 회수가 더덕서보다 장기간 사용이 필요한 대규모 프로젝트의 경우, 토지 할당·임대기간은 70년을 초과할 수 없다.

매도용, 매매와 임대가 결합한 용도 혹은 임대후매도용 주택을 건립하는 프로젝트의 경우, 토지사용기간은 프로젝트의 기간에 따라 결정한다. 토지사용권이 결합된 주택을 매수하는 자는 장기간 안정적으로 토지를 사용할 수 있다. 기간 만료 후에도 계속 사용할 필요가 있는 경우 국가는 본항에서 정한 기간을 초과하지 아니하는 범위에서 토지사용기간의 연장을 검토한다.

4. 외교 기능이 있는 외국단체의 사무소 건립을 목적으로 토지를 임차하는 경우 임대기간은 99년을 초과할 수 없다. 기간 만료 후에도 계속 사용할 필요가 있는 경우 국가는 사용기간의 연장 내지 다른 토지의 임대를 검토할 수 있다.

5. 기초 행정단위가 공공 목적으로 조성한 농경지 재단에 속하는 토지를 임대하는 경우 임대기간은 5년을 초과할 수 없다.

6. 이 법 제147조 제2항에서 정하는 자체 재원으로 활동하는 공공비영리 단체가 비상업적 시설, 기타 상업적 목적과 관련된 공공시설을 건립하는데 사용하는 토지의 경우, 토지사용기간은 70년을 초과할 수 없다.

기간 만료 후에도 계속 사용할 필요가 있는 경우, 국가는 사용기간의 연장을 검토하되 본항에서 정한 기간을 초과할 수 없다.

7. 사용목적이 다양한 토지의 사용기간은 그 토지의 주된 사용목적과 동일한 종류 토지의 사용기간에 따른다.

8. 본조에서 정한 토지 할당·임대기간은 권한 있는 국가기관이 토지를 할당·임대하기로 결정한

날로부터 기산한다.

제127조. 토지사용목적을 변경하는 경우 사용기간

1. 토지사용목적을 변경하는 경우 가구 또는 개인이 토지를 사용하는 기간은 아래와 같이 정한다.

a/ 보호용 삼림지, 특별용도 삼림지를 다른 사용목적으로 변경하는 경우, 그 사용기간은 새로운 사용목적에 기초하여 결정한다. 사용기간은 사용목적 변경을 승인한 때로부터 기산한다.

b/ 벼농사·매년 수확하는 작물 내지 다년생 작물의 재배, 생산용 삼림지, 수산업 내지 제염업의 목적을 가진 토지에서 보호용 삼림지 또는 특별용도 삼림지로 사용목적을 변경하는 경우, 가구 또는 개인은 장기간 안정적으로 토지를 사용할 수 있다.

c/ 매년 수확하는 작물 내지 다년생 작물의 재배 목적, 생산용 삼림지, 수산업, 제염업의 목적 중에서 사용 목적을 변경하는 경우, 가구 또는 개인은 이미 결정되어 있는 사용기간 동안 계속 토지를 사용할 수 있다.

기간 만료 후에도 계속 사용할 필요가 있는 경우, 국가는 이 법 제126조 제1항에서 정한 기간을 초과하지 아니하는 범위에서 사용기간을 연장할 수 있다.

d/ 농경지에서 비농경지로 사용목적을 변경할 경우, 토지사용기간은 변경 후 사용목적에 따라 결정한다. 토지사용기간은 사용목적 변경을 승인받은 때로부터 기산한다.

d/ 장기간 안정적으로 사용할 수 있는 비농경지를 한정된기간 동안 사용할 수 있는 비농경지로 사용목적을 변경하는 경우 혹은 한정된 기간 사용할 수 있는 비농경지를장기간안정적으로사용할 수있는비농경지로사용목적을변경하는경우, 가구 및 개인은 해당 토지를 장기간 안정적으로 사용할 수 있다.

2. 산업단지·복합산업단지·수출가공지대 또는 첨단기술산업지대 외에서 투자 프로젝트를 시행하는 단체, 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업이 토지사용목적을 변경하는 경우, 사용기간은 이 법 제126조 제3항에서 정한 바에 따라 투자 프로젝트를 기초로 정한다.

3. 토지사용목적을 장기간 안정적으로 사용할 수 있는 비농경지에서 한정된 기간 사용할 수 있는 비농경지로 변경하거나 한정된 기간 사용할 수 있는 비농경지를 장기간 안정적으로 사용할 수 있는 비농경지로 변경하는 영리단체는 해당 토지를 장기간 안정적으로 사용할 수 있다.

제128조. 토지사용권을 이전받는 경우 토지사용기간

1. 사용기간이 확고한 토지사용권을 이전받는 경우 토지사용기간은 사용권을 이전받기 전 사용기간의 잔여기간에 따른다.

2. 장기간 안정적으로 사용할 수 있는 토지의 사용권을 취득한 자는 장기간 안정적으로 토지를 사용할 수 있다.

제2절

농경지

제129조. 농경지할당의 상한

1. 농업에 직접 종사하는 가구 또는 개인에게 매년 수확하는 작물의 재배, 수산업 및 제염업을 목적으로 토지를 할당하는 상한은 아래와 같이 정한다.

a/ 메콩 삼각지대 및 동남부 지역에 속한 성(province) 및 중앙직할시의 경우에는 각 토지 종류별로 3헥타르를 초과할 수 없다.

b/ 기타 지역의 성(province) 및 중앙직할시의 경우에는 각 토지 종류별로 2헥타르를 초과할 수 없다.

2. 평야지대에 속한 기초단위 행정구역에서는 다년생 작물의 재배용지를 각 가구 또는 개인에게 10헥타르를 초과하여 할당할 수 없고, 산간 지역에 속한 기초단위 행정구역에서는 각 가구 또는 개인에게 30헥타르를 초과하여 할당할 수 없다.

3. 아래 각 유형에 따른 토지는 각 가구 또는 개인에게 30헥타르를 초과하여 할당할 수 없다.

a/ 보호용 삼림지

b/ 생산용 삼림지

4. 가구 또는 개인이, 매년 수확하는 작물의 재배용지·수산양식용지 및 제염용지를 포함하는 수종의 토지를 할당받는 경우, 토지 종류를 불문하고 총 5헥타르를 초과하여 할당받을 수 없다.

가구 또는 개인이 다년생 작물의 재배용지를 추가로 할당받는 경우, 평야지대 기초단위 행정구역에서는 다년생 작물 재배용지를 총 5헥타르를 초과하여 할당받을 수 없고, 중부 및 산간지역 기초단위 행정구역에서는 25헥타르를 초과할 수 없다.

가구 또는 개인이 생산용 삼림지를 추가로 할당받는 경우, 생산용 삼림지를 총 25헥타르를 초과하여 할당받을 수 없다.

5. 미사용지로 분류되는 공터·벌거숭이 언덕 및 수면인접 토지를 토지사용기본계획에 따라 가구 또는 개인에게 농업·수산업·제염업 목적으로 할당하는 것은 제1항·제2항·제3항에서 정한 상한을 초과할 수 없고, 위 상한은 제1항·제2항·제3항에서 정한 가구 또는 개인에 대한 농경지의 할당 상한에 포함되지 아니한다.

성(province)급 인민위원회는 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라서 가구 또는 개인에게 미사용지로 분류되는 공터·벌거숭이 언덕 및 수면인접 토지를 할당하는 상한을 정한다.

6. 특별용도 삼림의 완충지대에서 각 가구 또는 개인에게, 매년 수확하는 작물의 재배·다년생 작물의 재배·조림·수산양식·제염을 위한 농경지를 할당하는 상한은 제1항, 제2항, 제3항, 제4항, 제5항에 따라야 한다.

7. 가구 또는 개인은, 호적을 등재한 지역 이외의 기초단위 행정구역에 소재하는 토지를 계속 사용할 수 있다. 그 토지가 토지사용료 부과 없이 할당된 토지인 경우, 그 면적은 해당 가구 또는 개인의 농경지 할당 상한에 포함된다.

토지사용료 부과없이 가구 또는 개인에게 농경지를 할당한 토지행정기관은 농경지 할당량 상한에 저촉되는지 계산할 수 있도록 위 가구 또는 개인이 호적에 등재한 지역의 기초단위 인민위원회에 통지한다.

8. 가구 또는 개인이 타인과의 양도·임대·전대·상속·증여 혹은 출자와 같은 계약을 통하여 토지사용권을 취득하거나, 국가로부터 임대하여 토지사용권을 취득한 농경지의 면적은 본조에서 정한 농경지의 할당 상한에 포함하지 아니한다.

제130조. 가구 및 개인이 농경지사용권을 취득할 수 있는 상한

1. 가구 또는 개인이 취득할 수 있는 토지사용권은 이 법 제129조 제1항, 제2항, 제3항에서 정한 각 토지의 종류에 따라 적용되는 가구·개인의 농경지 할당 상한의 10배를 초과할 수 없다.

2. 중앙정부는 각 지역의 특색에 따라서 주기적으로 가구 및 개인의 토지사용권 취득 상한을 정한다.

제131조. 가구, 개인 또는 주민공동체가 사용하는 농경지

1. 가구 또는 개인이 사용하는 농경지에는, 국가로부터 할당받거나 임대받은 농경지, 국가로부터 토지사용권을 인정받은 농경지, 다른 단체·가구 또는 개인으로부터 임차한 농경지, 법률에 따라 교환·양도·상속·증여를 통하여 토지사용권을 취득한 농경지를 포함한다.

2. 가구 또는 개인이 국가로부터 농경지를 할당받아 사용하는 것은 아래와 같이 정한다.

a/ 이 법 시행일 이전에 국가로부터 토지를 할당받은 가구 및 개인은 이 법에 따라서 위 토지를 계속 사용할 수 있다.

b/ 가구 또는 개인이 토지법에 따라서 토지를 할당받은 사례가 없는 지역에서는, 기초단위 인민위원회가 토지 할당에 관한 계획을 세우고 직상급 인민위원회에 토지 할당에 관한 결정을 요청한다.

c/ 1993년 10월 15일 이전에 당시 토지 정책 및 법률이 시행되는 동안 각급 인민위원회가 가구,

개인으로 하여금 토지를 상호 교섭하고 조정할 수 있도록 지침을 제시하였고, 그와 같은 토지 사용 상태가 현재까지 안정적인 경우에는 현재의 토지사용자는 그 토지를 계속 사용할 수 있다.

3. 주민공동체의 농경지 사용은 아래와 같이 정한다.

a/ 주민공동체는 소수민족의 전통·관습과 관련한 민족적 정체성을 유지하기 위하여 국가로부터 토지를 할당받거나 토지사용권을 인정받는다.

b/ 국가로부터 토지를 할당받거나 토지사용권을 인정받은 주민공동체는 할당받은 토지를 보호하여야 하고, 농업·수산업의 사용 목적을 결합하여 사용할 수 있으나, 그 외 다른 목적으로는 사용할 수 없다.

제132조. 공공목적으로 사용하는 농경지

1. 토지 재단, 지역의 특성 및 수요에 따라서 각 기초 행정단위는 해당 지역에 공공농경지재단을 설치할 수 있다. 위 재단에 속하는 토지의 총면적은 매년·수년 단위로 경작하는 토지 및 수산업에 사용하는 총토지면적의 5%를 초과하지 아니한다.

국가에 반환되거나 단체·가구 또는 개인이 국가에 토지사용권을 증여한 농경지, 개간지 및 국가가 회수한 농경지는 기초 행정단위가 공공농경지재단을 설치하거나 보충하는 재원을 구성한다.

공공농경지재단의 토지가 위 5%를 초과하는 지역의 경우, 다른 토지가 해당 지역의 공공시설을 건립하는데 사용될 때에는 위 초과 면적은 공공시설의 건축 또는 그 과정에서 필요한 보상에 사용하여야 한다. 또는 해당 지역에서 농업·수산업에 직접 종사하지만 이전에 토지를 할당받은 적이 없고 생산용지가 여전히 부족한 가구 및 개인에게 할당한다.

2. 기초 행정단위에서 설치한 공공농경지재단은 아래 목적으로 사용하여야 한다.

a/ 문화·체력단련·스포츠·오락·레크리에이션·건강·교육·시장·공동묘지·분묘지 및 기타 성(province)급 인민위원회의 규정에 따른 시설을 포함한 해당 지역 내 공공시설의 건립

b/ 자신의 토지가 본항 제a호에서 정한 공공시설 건립에 사용된 자에 대한 보상

c/ 보호 시설·자선 시설의 건립

3. 기초단위 인민위원회는 해당 지역에서 농업·수산업에 종사하는 가구 및 개인에게 제2항에서 정한 목적으로 사용된 적이 없는 토지를 토지임차권 경매를 통하여 임대한다. 각 임대기간에 따른 토지사용기간은 5년을 초과할 수 없다.

공공농경지재단의 일부가 되는 위 임대료소득은, 기초단위 인민위원회가 관리하는 국가예산으로 지급되어야 하며, 법률에 따라 기초 행정단위의 공공수요에만 사용할 수 있다.

4. 기초 행정단위의 공공농경지재단은, 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사

용계획에 따라서 해당 지역의 기초단위 인민위원회가 관리하고 사용하여야 한다.

제133조. 단체, 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업이 사용하는 농경지

1. 국가는 농업·임업·수산업·제염업의 목적으로 토지를 수요하는 영리단체, 해외거주 베트남인 혹은 외국인투자기업의 투자 프로젝트 시행을 위하여 토지 임대를 검토한다.

2. 농업·임업의 목적으로 이 법 시행일 이전에 토지를 할당받거나 임차한 영리단체 및 공공비영리단체는 현재 토지사용 상황을 점검하고 토지사용에 관한 계획을 수립하여야 한다. 토지사용에 관한 계획에서는 토지면적과 경계, 사용하는 토지 종류별 면적, 사용기간 및 해당 지역으로 이전할 토지면적을 명확히 정하여야 한다.

성(province)급 인민위원회는 위 토지사용에 관한 계획의 검토와 승인을 총괄한다. 위 위원회는, 이미 승인된 토지사용계획에 따라서 토지를 할당하거나 임대하고, 단체·가구·개인에 대한 할당·임대를 목적으로 하는 토지 재단을 설립하기 위하여 미사용토지 혹은 부적절한 목적으로 사용되는 토지, 위법하게 임대·대여·계약한 토지, 침탈된 토지를 회수한다. 토지 할당 혹은 임대차 절차의 진행 과정에서, 해당 지역에서 소수인종에 속하는 가구 및 개인이 토지가 없거나 생산용지가 부족한 경우 우선권을 가진다.

3. 국가가 이 법 시행일 이전에 토지사용료 부과 없이 농업·임업·수산업·제염업의 목적으로 영리단체에게 할당한 토지는 토지 임대로 변경하여야 한다.

제134조. 벼농사를 위한 토지

1. 국가는 벼농사를 위한 토지를 보호하고, 벼농사에서 다른 비농업으로 사용목적은 변경하는 것을 제한하는 정책을 개발한다. 벼농사로 이용되는 특정 지역을 다른 사용목적으로 변경할 필요가 있는 경우, 국가는 벼농사 지역을 보충하거나 벼농사를 위한 토지사용의 효율성을 개선하는 조치를 취한다.

국가는 기반시설을 건설하고, 고품질의 벼생산과 벼생산의 생산성 향상을 계획하는 지역에 현대과학기술을 적용하는 것을 지원하고 투자하는 정책을 채택한다.

2. 토지를 벼농사에 사용하는 자는 토질을 개선하고 증진하여야 한다. 또한 권한 있는 국가기관의 승인 없이 다년생 나무의 재배, 임업, 수산업, 비농업적인 목적의 토지사용으로 변경할 수 없다.

3. 국가로부터 비농업 목적으로 토지를 할당받거나 임대받아 현재 수도(wet rice) 경작에 사용하는 자는 수도 경작지의 손실을 보충하고 벼농사를 위한 토지사용의 효율성을 개선하기 위하여 정부규정에 따라 일정액을 지급하여야 한다.

제135조. 생산용 삼림지

1. 국가는 삼림의 관리, 보호 및 개발을 위하여 자연삼림인 생산용 삼림지를 삼림관리단체에 할당

한다.

2. 국가는 조성된 생산용 삼림지를 아래에서 정한 바에 따라 할당하거나 임대한다.

a/ 삼림 조성 목적으로 농업에 직접 종사하는 가구 및 개인에게 할당하는 토지는 이 법 제129조 제3항 제b호에서 정하는 상한 내에서 하여야 한다. 가구 및 개인이 사용하는 생산용 삼림지 중 상한을 초과하는 면적은 토지 임대로 변경하여야 한다.

b/ 삼림조성 프로젝트를 시행하는 영리단체, 가구, 개인, 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업에게 토지를 임대한다.

c/ 제a항, 제b항에서 정한 바와 같이 국가로부터 생산용 삼림지를 할당받거나 임차한 영리단체, 가구, 개인, 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업은 다년생 나무를 식재하기 위하여 숲이 덮고 있지 않은 토지를 사용할 수 있다.

3. 생산용 삼림지를 사용하는 영리단체, 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업은 동시에 삼림에 의하여 차양되는 공간을 경관 및 생태환경 관광서비스로 제공할 수 있다.

4. 거주지역과 멀리 떨어진 지역으로서 생산용 삼림이 집중된 지역은 가구 또는 개인에게 직접 할당할 수 없고, 국가는 농업생산·임업 또는 수산업의 목적과 결합하여 삼림 보호 및 개발을 목적으로 하는 단체에게 할당하여야 한다.

제136조. 보호용 삼림지

1. 국가는 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라서 삼림을 조성·재생하기 위하여 보호용삼림관리단체에 토지를 할당하여 그로 하여금 보호용 삼림을 관리·보호·구획하게 한다. 위 단체는 삼림 보호 및 개발에 관한 법률에 따라서 다른 목적과 결합하여 토지를 사용할 수 있다.

2. 보호용삼림관리단체는 보호용 삼림 지역에서 생활하는 가구·개인과 삼림의 보호·개발에 관한 계약을 맺고 그에 따라 보호용 삼림지를 할당한다. 기초단위 인민위원회는 위 가구·개인에게 거주용지와 농업생산을 위한 토지를 할당한다.

3. 보호용 삼림에 관한 계획이 있으나 관리단체가 설립되어 있지 아니한 보호용 삼림 지역에 생활하면서 삼림 보호·개발에 관한 수요와 능력을 가진 단체·가구·개인은, 삼림 보호 및 개발을 위하여 보호용 삼림지를 할당받고, 삼림 보호 및 개발에 관한 법률에 따라서 다른 목적과 결합하여 위 토지를 사용할 수 있다.

4. 성(province)급 인민위원회는 보호용 삼림지 중 삼림에 의하여 차양되는 공간을 경관 및 생태환경 관광 서비스로 제공할 수 있도록 영리단체에게 임대할 것인지 결정한다.

5. 삼림 보호 및 개발에 관한 법률에 따라서 국가로부터 삼림 보호의 책임을 부여받은 주민공동체

는 삼림을 보호·개발하기 위하여 보호용 삼림지를 할당받을 수 있다. 위 주민공동체는 삼림보호 및 개발에 관한 법률에서 정한 권리와 의무를 가진다.

제137조. 특별용도 삼림지

1. 국가는 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라서 특별용도 삼림을 관리·보호하기 위하여 특별용도삼림관리단체에게 특별용도 삼림지를 할당한다.
2. 특별용도삼림관리단체는 엄격히 보호되는 삼림지역에 있는 특별용도 삼림지를 그 지역에서 다른 지역으로 이주할 수 없는 가구 또는 개인에게 단기 계약으로 할당한다.
3. 특별용도삼림관리단체는 생태복원지역에 있는 특별용도 삼림지를 해당 지역에 안정적으로 거주 하면서 삼림을 보호·개발할 수 있는 가구 또는 개인에게 계약으로 할당한다.
4. 권한 있는 인민위원회는, 완충지대의 삼림 개발을 위한 기본계획에 따라 국방·안보 업무와 결합하여 삼림조성·연구·실험의 목적으로 단체·가구 및 개인에게 특별용도 삼림 완충지대 내 토지를 할당·임대할 것인지 결정한다.
5. 성(province)급 인민위원회는 경관과 생태환경 관광 서비스를 제공할 수 있는 지역에 있는 특별용도 삼림지를 영리단체에게 임대할 것인지 결정한다.

제138조. 제염업을 위한 토지

1. 제염업에 사용하는 토지는 해당 지역의 소금생산 상한 내에서 가구 또는 개인에게 할당한다. 상한을 초과하는 토지면적은 토지임대로 변경하여야 한다.

국가는 소금생산에 관한 투자 프로젝트를 시행하는 영리단체, 해외거주 베트남인 혹은 외국인투자 기업에게 제염용지를 임대한다.

2. 생산성이 높고 고급 소금을 생산하는 지역의 토지는 보호되어야 하고, 소금생산을 위하여 우선적으로 보존되어야 한다.
3. 국가는 산업과 일상 수요를 충족하기 위하여 소금 생산 가능성이 있는 지역의 토지사용을 장려한다.

제139조. 내수면이 있는 토지

1. 국가는 수산업 및 농업을 위하여 가구 또는 개인에게 토지할당 상한 범위 내에서연못, 호수 및 습지를 할당한다.

국가는 연못·호수 및 습지를 수산업, 농업, 비농업 목적과 결합시킨 농업 생산에 관한 투자 프로젝트를 시행하는 영리 단체·가구·개인·해외거주 베트남인 혹은 외국인투자기업에게 임대한다.

2. 연못·호수·습지가 수 개의 기초 행정단위에 걸쳐 있는 경우에는 구(district)급 인민위원회가

그 사용방식을 결정한다. 연못·호수·습지가 수 개의 구(district)급 행정단위에 걸쳐 있는 경우에는 성(province)급 인민위원회가 그 사용방식을 결정한다. 연못·호수·습지가 수 개의 성(province)급 행정단위에 걸쳐 있는 경우에는 중앙정부가 그 사용방식을 결정한다.

제140조. 해수면에 인접한 해안 토지

1. 국가는 해수면에 인접한 해안토지를 영리단체·가구·개인·해외거주 베트남인 혹은 외국인투자기업에게 수산업·농업·임업·제염업 또는 비농업의 목적으로 임대한다.

2. 해수면에 인접한 해안토지의 사용은 아래에서 정한 바에 따른다.

a/ 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 합치할 것

b/ 해안토지의 퇴적 진행과 토지를 보호할 것

c/ 생태계, 환경 및 경관을 보호할 것

d/ 국가안전보장과 해상경비를 방해하지 아니할 것

제141조. 하안 및 해안충적지

1. 하안 및 해안충적지에는 하안충적지, 강의 작은 섬, 해안충적지 및 바다의 작은 섬을 포함한다.

2. 해당 토지가 소재한 기초단위 인민위원회가 하안 및 해안충적지를 관리한다. 빈번하게 확대되거나 소실되는 하안 및 해안충적지는 구(district)급 인민위원회가 관리·보호한다.

3. 국가는 하안 및 해안충적지를 농업 또는 비농업분야 제조업·영업 관련 투자 프로젝트를 시행하는 영리단체·가구·개인·해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업에게 임대한다.

4. 이 법 시행일 이전에 국가로부터 농업 목적으로 하안 및 해안충적지를 할당받은 가구 또는 개인은 잔존 토지사용기간 동안 위 토지를 계속 사용할 수 있다. 위 기간의 만료시에도 토지를 계속 사용할 필요가 있고, 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 부합하며, 토지법에 반하지 아니하는 경우에는 국가는 위 토지를 임대할 것인지 고려한다.

5. 국가는 영리단체·가구·개인이 하안 및 해안충적지를 사용하는 투자를 장려한다.

6. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제142조. 농장운영에 사용하는 토지

1. 국가는 서비스업, 농산물 가공·판매업과 결합하여 생산성 개선, 경지규모 확대, 농업·임업·수산업·제염업 부문의 토지사용 효율성 강화를 위하여 가구 또는 개인의 농장 운영을 장려한다.

2. 농장 운영에 사용하는 토지에는, 농업·임업·수산업·제염업에 직접 종사하는 가구 또는 개인이 이 법 제129조가 정한 상한 내에서 토지사용료 부과 없이 국가로부터 할당받은 토지, 국가로

부터 임대받은 토지, 임대·양도·상속·증여를 통하여 취득한 토지, 단체와의 계약으로 취득한 토지, 가구 또는 개인이 출자한 토지를 포함한다.

3. 농장 운영을 위하여 토지를 사용하는 가구 또는 개인은 법률에 따라 토지사용목적을 변경할 수 있다.

4. 이미 승인받은 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라 농장을 운영하면서 아무런 분쟁 없이 토지를 사용하여 온 가구 또는 개인은 아래에서 정한 바에 따라 계속하여 토지를 사용할 수 있다.

a/ 이 법 제54조 제1항에서 정한 농업·임업·수산업·제염업에 직접 종사하는 가구 또는 개인에게 적용하는 토지 할당 상한 내에서 토지사용료 부과 없이 국가로부터 할당받은 토지의 경우, 가구 또는 개인은 이 법 제126조 제1항에 따라 토지를 계속 사용할 수 있다.

b/ 농업·임업·수산업·제염업에 직접 종사하지 아니하면서 토지사용료 부과 없이 토지를 할당받은 가구 또는 개인은 위 토지의 사용기간 만료시 토지 임대로 변경하여야 한다.

c/ 가구 또는 개인이 국가로부터 임차한 토지, 단체로부터 양도·상속·증여로 받은 토지, 다른 가구·개인으로부터 출자받은 토지는, 이 법에 따라서 계속 토지를 사용할 수 있다.

5. 비생산목적으로, 즉 토지를 점유·축재할 목적으로 농장 운영 형식을 이용하는 것은 금지된다.

제3절

비농경지

제143조. 농촌거주지

1. 농촌 거주 지역은 권한 있는 국가기관의 승인을 받은 토지사용기본계획 및 농촌거주지역발전기본계획에 따라 정하고, 농촌 거주지에는 농촌 거주 지역 내에서 주택 및 생활기반시설의 건축에 사용되는 토지와 1 토지구획 내에 속한 정원 및 연못을 포함한다.

2. 성(province)급 인민위원회는, 권한 있는 국가기관이 승인한 농촌개발기본계획 및 당해 지역의 토지재단에 기초하여, 각 가구 또는 개인이 농촌지역에서 주택을 건축하는데 필요로 하는 토지 할당의 상한을 정하고, 해당 지역의 관습과 여건에 따라 거주용 필지의 분할에 필요한 최소 면적을 정한다.

3. 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 포함되는 농촌지역에서의 거주지 할당은 공공시설 및 공공비영리 시설에 관한 기본계획과 조화시키되, 생산활동과 국민의 삶의 편의를 증진하고 환경위생 및 농촌 현대화를 확보하는 것이어야 한다.

4. 국가는 거주지역이 농경지로 확대되는 것을 억제하고 기존 거주지역 내 토지를 최대한 활용하는 방법으로 농촌 주민들이 주거 공간을 가질 수 있는 생활 조건을 창출하는 정책을 실시한다.

제144조. 도시거주지

1. 도시 거주 지역은 권한 있는 국가기관의 승인을 받은 토지사용기본계획 및 도시건축기본계획에 따라 정하고, 도시 거주지는 도시 거주 지역 내에서 주택 및 생활기반시설의 건축에 사용되는 토지와 1 토지구획 내에 속한 정원 및 연못을 포함한다.

2. 도시 거주지 할당은 공공시설 및 비영리시설 건축용지와 조화되어야 하되, 환경위생 및 현대적인 도심 경관을 확보하여야 한다.

3. 국가는 도시에서 주택 건축을 위한 토지사용기본계획을 개발하고, 도시 주민들이 주거 공간을 가질 수 있는 생활조건을 창출하는 정책을 실시한다.

4. 성(province)급 인민위원회는 토지사용기본계획, 도시건축기본계획 및 해당 지역의 토지 재단을 토대로, 각 가구·개인이 주택 건축 투자 프로젝트를 통하여 토지를 할당받기에 적합하지 아니한 경우 자기 소유 주택을 건축할 수 있도록 거주지 할당의 상한을 정하되, 거주용 필지의 분할에 필요한 최소 면적을 정한다.

5. 거주지에서 생산·영업시설 건축용지로 토지사용목적을 변경하는 것은, 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획, 토지사용계획, 도시건축기본계획 외에도 공공질서 및 안전, 도시환경보호에 관한 규칙과도 합치하여야 한다.

제145조. 아파트를 건축하기 위한 토지

1. 아파트를 건축하기 위한 토지에는, 권한 있는 국가기관이 승인한 건축기본계획에 따라서 아파트 자체와 아파트 거주민의 생활에 직접 연계되는 시설, 공용 시설의 건축을 위한 토지를 포함한다.

2. 아파트 건축을 위한 토지사용기본계획은 공공시설 및 환경보호에 관한 기본계획과도 조화되어야 한다.

3. 정부는 아파트 건축을 목적으로 한 토지사용에 관한 사항을 구체적으로 정한다.

제146조. 도시지역과 농촌거주지역의 개선 및 발전을 위하여 사용하는 토지

1. 도시의 개선·개발에 사용하는 토지에는, 현존하는 도시의 개선에 사용하는 토지와 도시영역확대가 계획되어 있는 토지 및 신도시로 개발 중인 지역을 포함한다.

농촌거주지의 개선과 개발에 사용하는 토지에는, 현존 거주 지역의 개선에 사용하는 토지와 공공목적의 농경지 재단에 속하는 토지 및 현존 거주지역의 확대가 계획되어 있는 토지를 포함한다.

2. 도시 지역과 농촌 거주 지역의 개선·개발에 사용하는 토지는, 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획·토지사용계획·도시건축기본계획 외에도 공공질서·안전 및 도시환경보호에 관한 규칙과도 합치하여야 한다.

3. 성(province)급 인민위원회는 신도시 또는 농촌 거주 지역을 개선·개발하기 위하여 법률에 따라 프로젝트를 개발하고, 이를 영리단체·해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업에게 할당하는 것을 총괄한다. 위 프로젝트에 사용하는 토지는 해당 지역 전체에 관한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라 적절히 할당하되 기반시설 건축 부지, 거주지, 공공 및 비영리시설 부지, 무역·서비스업 용지 및 비농업생산시설 건축 부지를 포함한다.

기술기반시설과 도시·농촌 거주 지역의 개발·개선에 관한 프로젝트를 시행할 때에는 국가는 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라서 기반시설 건축 부지와 인근 지역의 토지를 선제적으로 회수하여야 한다.

4. 주민공동체가 주민의 공여 또는 국가의 지원을 받아 이를 기초로 공공 목적에 필요한 시설을 개발·개선하는 경우, 토지사용권의 자발적 공여·보상·지원에 관하여 주민공동체와 토지사용자 사이에 합의가 있어야 한다.

제147조. 사무실 및 비영리시설의 건축에 사용하는 토지

1. 사무실 건축에 사용하는 토지에는, 국가기관·정치단체·사회정치단체의 사무실을 건축하는데 사용하는 토지를 포함한다.

2. 비영리시설 건축에 사용하는 토지에는, 경제·문화·사회·건강·교육과 훈련·신체단련과 스포츠·과학기술·환경 및 외교 영역에서 사용하는 비영리시설과 기타 비영리시설을 건축하는데 사용하는 토지를 포함한다.

3. 제1항, 제2항에서 정한 토지의 사용은 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획, 토지사용계획, 도시건축기본계획 및 농촌거주지역개발기본계획과 합치하여야 한다.

4. 토지를 할당받거나 임대받은 기관·단체의 장은 그 토지를 보존하고, 토지사용목적에 적합하게 사용하여야 한다. 토지를 다른 목적으로 사용하는 사무실 및 비영리시설을 건축하는데 이용하는 것은 금지된다.

5. 국가는 문화·건강·교육과 훈련·신체단련과 스포츠·과학기술 및 환경의 개발 목적으로 토지를 사용하는 것을 장려한다.

제148조. 국방 또는 안보 목적으로 사용하는 토지

1. 국방 또는 안보 목적으로 사용하는 토지에는, 이 법 제61조에서 정한 경우에 사용하는 토지를 포함한다.

2. 성(province)급 인민위원회는 해당 지역에서 국방 또는 안보 목적으로 사용하는 토지에 관한 국가업무를 수행한다.

국방부와公安부는 사회경제 개발 요구와 국방·안보능력 강화 요구를 충족시키기 위하여 성(province)급 인민위원회가 국방·안보에 관련된 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 세우는데 협력하고 조정한다. 구체적으로는 국방·안보 목적으로 사용하는 토지의 경계선을 점검·정비하고, 국방·안보 목적으로 사용하는 토지 중 더 이상 필요로 하지 않는 토지 또는 부적절하게 사용되는 토지의 면적과 위치를 정하여 해당 지역의 관리·사용권을 이양한다.

3. 국방·안보 목적으로 계획되었으나 아직 그 목적으로 사용하지 아니하는 토지가 있는 경우, 현재 그 토지를 사용하는 자는 권한 있는 국가기관이 토지를 회수하기로 결정할 때까지 계속 위 토지를 사용할 수 있다. 그러나 그 토지의 자연 지형에 변형을 초래하는 행위는 금지된다.

4. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제149조. 산업단지, 수출가공지대, 복합산업단지 및 무역지구

1. 산업단지, 수출가공지대, 복합산업단지 또는 무역지구는 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획, 상세화된 건축기본계획과 합치하여야 한다.

산업단지 또는 수출가공지대를 계획하고 건설하는 것과 동시에 산업단지 또는 수출가공지대 외곽에서 산업단지 또는 수출가공지대에서 근무하는 근로자에게 생활 서비스를 제공할 수 있는 거주지역과 공공시설이 계획되고 건설되어야 한다.

2. 국가는, 산업단지·복합산업단지 및 수출가공지대의 기반시설을 건설하고 상업적으로 운영하는 데 투자하는 영리단체, 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업에게 토지를 임대한다. 매년 임대료를 지급하고 임차하는 토지의 경우, 임차인은 해당 토지를 매년 전대료를 지급받고 전대할 수 있다. 전체 임대료를 일시불로 선급하고 임차한 토지의 경우, 임차인은 전체 전대료를 일시불로 선급받거나 매년 전대료를 지급받는 방식으로 해당 토지를 전대할 수 있다.

투자자는 산업단지, 복합산업단지 또는 수출가공지대에서 통상적으로 이용하는 기반시설을 건설하는데 사용하는 토지에 관하여 임대료지급을 면제받을 수 있다.

3. 산업단지·복합산업단지 또는 수출가공지대 내에서 제조업·상업에 투자하는 영리단체·가구·개인·해외거주 베트남인 및 외국인투자기업은, 기반시설의 건설 및 상업적 운영에 투자한 다른 영리단체·해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업으로부터 기반시설과 함께 토지를 전차할 수 있으며, 아래와 같은 권리와 의무를 가진다.

a/ 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 전차한 경우, 이 법 제174조에 정한 권리와 의무를 가진다.

b/ 매년 전대료를 지급하고 토지를 전차한 경우, 이 법 제175조에 정한 권리와 의무를 가진다.

4. 산업단지·복합산업단지 또는 수출가공지대의 토지사용자는 이미 결정되어 있는 토지사용목적으로 토지를 사용하고, 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권에 대한 권리증서를 발급받으며, 이 법에서 정한 권리와 의무를 가진다.

5. 영리단체·가구·개인 또는 해외거주 베트남인이 산업단지·복합산업단지 또는 수출가공지대에서 제조업·영업에 투자하여 국가로부터 토지를 할당받거나, 이 법 시행일 이전에 산업단지·복합산업단지·수출가공지대의 기반시설을 건설하고 상업적으로 운영하는데 투자하였던 다른 영리단체 또는 해외거주 베트남인으로부터 기반시설과 함께 토지사용권을 인수한 경우에는, 기존 임대차 관계를 변경할 필요 없이 남아 있는 프로젝트 기간 동안 그 토지를 계속 사용할 수 있다. 프로젝트 기간이 만료되는 때에도 토지를 계속 사용하려는 수요가 있는 경우 국가는 이 법에 따라 토지를 임대할 것인지 검토한다.

6. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제150조. 첨단기술산업지대에서의 토지사용

1. 정부 수상의 결정에 따라 건립되는 첨단기술산업지대에서 사용하는 토지는 첨단기술산업 상품의 생산 및 거래, 연구, 첨단기술산업 기술의 개발 및 응용, 첨단기술산업 기술인력 훈련 등 다양한 토지사용체계를 가진 다양한 범주의 토지를 포함한다.

첨단기술산업지대를 계획하고 건설하는 것과 동시에 첨단기술산업지대 외곽에서 첨단기술산업지에서 근무하는 전문가와 근로자에게 생활 서비스를 제공할 수 있는 거주지역과 공공시설이 계획되고 건설되어야 한다.

2. 첨단기술산업지대 관리위원회는 성(province)급 인민위원회로부터 첨단기술산업지대 내 토지를 할당받는다. 위원회는 이 법에 따라 첨단기술산업지대 내에서 토지를 사용하는 단체, 개인, 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업에게 토지를 임대할 수 있다.

3. 첨단기술산업지대 관리위원회는 첨단기술산업지대의 상세한 건설계획을 작성하고 해당 토지가 위치하여 있는 지역의 성(province)급 인민위원회에 제출하여 승인을 받는다.

성(province)급 인민위원회는 이미 승인된 토지사용기본계획에 따라 첨단기술산업지대 관리위원회에 토지를 할당하여 그로 하여금 첨단기술산업지대의 건설 및 개발을 총괄하게 한다.

4. 관리위원회로부터 첨단기술산업지대 내 토지를 임차한 토지사용자는 이 법에 따라 국가로부터 토지를 임차한 경우와 동일한 권리와 의무를 가진다.

5. 첨단기술산업지대 또는 그 기반시설을 개발하는 기업은 관리위원회로부터 토지를 임차할 수 있다. 첨단기술산업지대 토지를 수요하는 자는 위 기업으로부터 토지를 전차할 수 있다.

6. 첨단기술산업지대 토지사용자는 토지 임대차 계약에서 정한 토지사용목적에 따라 사용하고, 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권에 관한 권리증서를 발급받으며, 이 법에 따른 권

리와 의무를 가진다.

첨단기술산업지대에서 토지사용권을 양도하는 경우, 양수인은 이미 결정된 토지사용목적에 따라 토지를 계속 사용한다.

7. 국가는 단체, 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업으로 하여금 첨단기술산업지대에서 기반시설을 건설하고 상업적으로 운영하는데 투자하도록 장려하고, 단체·개인·해외거주 베트남인 및 외국인투자기업이 과학기술 개발 목적으로 토지를 사용하도록 장려한다.

8. 첨단기술산업지대에서 임대료 결정 및 계산은 이 법에 따라야 한다.

제151조. 경제특구로 사용하는 토지

1. 경제특구로 사용하는 토지에는, 정부 수상의 결정에 따라 설치하는 경제특구 또는 접경형태-경제특구를 건설하는데 사용되는 토지를 포함한다. 경제특구에는 기능지역, 비관세지역, 보세지역, 수출가공지대, 산업단지, 휴양지역, 관광지역, 도심지역, 거주지역, 행정지역 및 투자자에게 특히 우호적인 투자·영업환경을 조성하기 위하여 각 경제특구의 특성에 부합하는 기타 기능지역을 포함한다.

경제특구의 건설 및 운영은 국가전체적인 경제특구 시스템에 관한 기본계획에 부합하여야 한다.

2. 성(province)급 인민위원회는 경제특구 관리위원회에 토지를 할당하여 그로 하여금 상세화된 경제특구건설 기본계획에 포함되어 승인된 토지사용계획에 따라 경제특구의 건설을 총괄하게 한다.

3. 경제특구 관리위원회는 권한 있는 국가기관이 할당하였다가 회수한 토지를 재할당하거나 임대하기 전에 위 토지의 보상과 지상물철거작업을 수행한다. 관리위원회는 이 법 제54조, 제55조, 제56조에 따라 경제특구의 기능지역으로 토지를 사용할 필요가 있는 토지사용자에게 토지사용료를 부과하거나 부과하지 아니하고 토지를 재할당하거나 토지를 임대할 수 있다.

경제특구에서 제조업·영업을 위한 토지사용기간은 70년을 초과할 수 없다.

4. 경제특구에서 토지를 사용하는 자는 주택 및 기반시설을 건설하고 거래하는데 투자하고, 제조업·영업 및 서비스업을 할 수 있으며, 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 경제특구에서 관리위원회로부터 토지를 재할당받는 경우, 토지사용자는 이 법에 따라 국가로부터 토지를 할당받은 것과 동일한 권리와 의무를 가진다.

b/ 경제특구에서 관리위원회로부터 토지를 임대받는 경우, 토지사용자는 이 법에 따라 국가로부터 토지를 임대받은 것과 동일한 권리와 의무를 가진다.

5. 국가는 경제특구에서 기반시설을 건설하고 상업적으로 운영하는 것에 대한 투자와 경제발전을 위한 토지사용을 장려한다.

6. 경제특구에서 토지사용자의 토지사용체계와 권리 및 의무는 이 법에서 정한 토지의 유형에 따른다.

7. 이 법 시행일 이전에 국가로부터 토지를 할당받았거나 다른 영리단체 혹은 해외거주 베트남인으로부터 토지사용권을 인수하여 경제특구에서 제조업·영업에 투자하는 영리단체, 가구, 개인 혹은 해외거주 베트남인은 임대차관계를 변경할 필요 없이 남아 있는 프로젝트 기간 동안 계속하여 토지를 사용할 수 있다. 프로젝트의 기간이 만료되는 시점에도 계속 토지사용 수요가 있는 경우, 관리위원회는 이 법에 따라 그들에게 토지를 임대할 것을 검토한다.

8. 정부는 본조의 내용을 구체적으로 정한다.

제152조. 광업활동에 사용하는 토지

1. 광업 활동에 사용하는 토지에는 광물탐사·채굴 및 가공에 사용하는 토지, 광업 활동에 필요한 보조시설 부지 및 안전지대에 쓰이는 토지를 포함한다.

2. 광물탐사·채굴에 사용하는 토지는 국가가 광물탐사·채굴에 관한 프로젝트 시행을 허가받은 단체·개인·해외거주 베트남인 혹은 외국인투자기업에게 임대한다.

광물가공 시설의 부지로 사용하는 토지는, 이 법 제153조에서 정한 무역·서비스업 또는 비농업 생산 시설에 쓰이는 토지와 토지사용체계가 동일한 제조업·영업 목적으로 사용하는 비농경지의 유형으로 분류된다.

3. 광업 활동을 위한 토지사용은 반드시 아래 규정을 준수하여야 한다.

a/ 정부규정에 따라 권한 있는 국가기관이 발급한 광업 활동에 필요한 허가서, 광물탐사·채굴을 위한 토지 임대 결정서 또는 광물가공 시설의 부지로서 토지 임대 결정서를 받았을 것

b/ 환경보호를 위한 조치, 폐기물 처리 및 주변 지역 혹은 같은 지역 내의 다른 토지사용자에게 손해를 가하지 않도록 하는 다른 조치를 취할 것

c/ 토지사용이 광물탐사·채굴공정과 일치할 것. 토지사용자는 광물탐사·채굴공정의 진행에 따라, 또한 토지임대차 계약에서 정한 지표면의 상태대로 토지를 반환한다.

d/ 광물탐사·채굴에 지표면을 사용할 필요가 없는 경우 또는 부지사용에 영향을 미치지 아니하는 경우에는 지표면을 임대할 필요가 없다.

제153조. 무역·서비스업, 비농업 생산시설에 사용하는 토지

1. 무역·서비스업에 사용하는 토지에는 무역·서비스 시설 및 무역·서비스에 필요한 기타 시설의 건축에 사용되는 토지를 포함한다.

비농업 생산시설로 사용되는 토지에는 산업단지, 복합산업단지 또는 수출가공지대 밖에 위치하여 비

농업 생산시설의 건축에 사용되는 부지를 포함한다.

2. 무역·서비스 및 비농업 생산시설에 필요한 토지의 사용은 권한 있는 국가기관이 승인한 토지 사용기본계획·토지사용계획·도시건축기본계획 및 농촌거주지역개발기본계획과 합치하여야 하며, 환경보호에 관한 법령과도 합치하여야 한다.

3. 영리단체·가구 또는 개인은 무역·서비스 또는 비농업 생산시설을 위한 용도로 토지를 사용할 수 있으며, 이 경우 국가로부터 임차하거나 다른 영리단체·가구·개인·해외거주 베트남인으로부터 토지사용권을 취득하거나, 임대·전대받거나, 토지사용권을 출자받거나 또는 외국인투자기업으로부터 기반시설과 토지를 함께 전대받는 방법으로 토지를 확보한다.

해외거주 베트남인은 무역·서비스 혹은 비농업 생산시설을 위한 목적으로 토지를 사용할 수 있으며, 이 경우 국가로부터 토지를 임차하거나, 다른 영리단체·가구·개인·다른 해외거주 베트남인으로부터 임차·전차하거나, 외국인투자기업으로부터 기반시설과 토지를 함께 전차하는 방법으로 토지를 확보한다. 이 법 제186조 제1항에서 정한 해외거주 베트남인은 무역·서비스 혹은 비농업 생산시설로 사용할 목적으로 토지사용권을 상속 혹은 증여받는 방법으로도 토지를 확보할 수 있다.

외국인투자기업은 무역·서비스 혹은 비농업 생산시설로 사용할 목적으로 토지를 사용할 수 있다. 이 경우 국가로부터 토지를 임차하거나, 영리단체·해외거주 베트남인으로부터 토지를 임차·전차하거나, 다른 외국인투자기업으로부터 기반시설과 함께 전차하는 방법으로 토지를 확보한다.

제154조. 건설자재 및 도기제품을 생산하는데 사용하는 토지

1. 건설자재 및 도기제품을 생산하는데 사용하는 토지에는, 원료 채취에 필요한 내수면과 인접한 토지, 건설자재 및 도기제품을 생산·가공하는 시설부지에 사용되는 토지를 포함한다.

벽돌, 타일 기타 도기제품을 생산하는데 필요한 원료를 채취하는 것은 경사지, 미경작 언덕, 황무지, 준설할 필요가 있는 하천·연못·호수의 바닥, 농경지로 이용되지 아니하는 하천 배후지, 더 이상 사용하지 아니하는 제방토지, 지력회복 중인 논을 이용하여야 한다.

2. 원료 채취에 이용되는 내수면 인접지는 국가가 건설자재 및 도기제품을 생산하는데 필요한 원료 채취를 허가받은 가구, 개인, 위 원료채취에 관한 투자 프로젝트의 시행 허가를 받은 영리단체, 해외거주 베트남인 혹은 외국인투자기업에게 임대한다.

건설자재 및 도기제품 생산에 이용되는 부지는 이 법 제153조에서 정한 무역·서비스 혹은 비농업 생산시설과 동일한 토지사용체제를 가진 제조업·영업 목적의 비농경지의 유형으로 분류된다.

3. 건설자재 및 도기제품 생산 목적으로 토지를 사용하는 것은 아래에서 정하는 바에 따라야 한다.

a/ 권한 있는 국가기관이 발급한 원료채취, 건설자재·도기제품의 가공 및 생산 목적으로 토지를 임대하기로 하는 결정서를 소지할 것

b/ 생산활동·생활에 대한 손해발생을 예방하고, 환경·상하수도 내지 교통에 부정적 영향을 미치는 것을 방지하는데 필요한 조치를 취할 것

c/ 토지사용자는 원료채취 공정의 진행에따라, 또한 토지임대차 계약에서 정한 지표면의 상태대로 토지를 반환한다.

4. 벽돌, 타일 내지 도기제품 생산 원료를 채취하는데 아래 유형의 토지를 사용하는 것은 금지된다.

a/ 성(province)급 인민위원회의 보호 아래에 있는 역사·문화 유적지 혹은 명승지

b/ 건축 설비의 안전지대 내에 속한 토지

5. 벽돌·타일 혹은 도기제품의 생산 원료를 채취하기 위하여 토지를 사용하는 과정에서 토지사용자는 토지를 목적에 맞게 경제적으로 최대한 활용하기 위하여 적절한 기술적 조치를 적용하고, 생산활동·인접지사용자의 생활을 침해하고 환경에 역효과를 가져오는 것을 회피하는데 필요한 조치를 취한다.

제155조.공공 목적으로 또는 건설후양도(BT) 및 건설및운영후양도(BOT) 프로젝트의 시행 목적으로 사용하는 토지

1. 공공 목적으로 토지를 사용하는 것은 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획·토지사용계획·도시건축기본계획 및 농촌거주지역개발기본계획과 합치하여야 한다.

2. 상세화된 건축 기본계획에서는 공공 목적으로 사용하는 토지에 관하여, 비상업적 목적과 관련된 공공 목적으로 이용되는 기능지역과 상업적 목적과 관련된 공공 목적으로 이용되는 기능지역을 명확히 구분하여 정하여야 한다.

비상업 목적의 기능지역으로 사용하는 토지는 이 법 제54조에 따라 토지사용료 부과 없이 국가로부터 할당받는다. 상업적 목적의 기능지역으로 사용하는 토지는 이 법 제56조에 따라 국가로부터 임차한다.

3. 국가는, 건설후양도(BT) 형식의 프로젝트를 시행하기 위하여 투자자에게 토지를 할당하고, 건설및운영후양도(BOT) 형식의 프로젝트 및 투자법에서 정한 기타 형식의 프로젝트를 시행하는 투자자에게 토지를 할당하거나 임대한다.

4. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제156조. 민간공항으로사용하는토지

1. 민간항공사가 공항으로 사용하는 토지에는 아래의 토지를 포함한다.

a/ 공항에서 상시 운영하는 국가기관 사무소의 설치에 사용하는 토지

b/ 공항의 기반시설 건축에 사용하는 토지로서, 활주로·활주로진입로·항공기 운항시설·공항보

안 및 긴급구호시설·울타리·측면도로·내부도로 및 공항의 기타 보조시설을 건축하는데 사용하는 부지

c/ 공항에서 항공기 운항서비스 시설 건축에 사용하는 부지

d/ 비운항 서비스 시설 건축에 사용하는 부지

2. 공항 당국은 권한 있는 국가기관으로부터 승인받은 공항에 관한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라서 성(province)급 인민위원회로부터 토지를 할당받는다. 토지사용권과 주택 및 기타 공항에서 민간항공사의 운영에 사용하는 토지부착자산의 소유권에 관한 권리증서는 공항 당국에게 발급한다.

3. 민간항공사를 관리하는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 기초하여, 공항 당국은 아래 정한 바에 따라 토지사용료 부과 없이 토지를 할당하거나 토지를 임대한다.

a/ 제1항 제a호, 제b호에서 정한 토지에 관하여는 토지사용료 부과 없이 토지를 할당한다.

b/ 제1항 제c호, 제d호에서 정한 토지에 관하여는 매년 임대료를 지급받고 토지를 임대한다. 임대료의 계산 및 수금은 이 법에 따라야 한다.

4. 공항에 있는 토지를 사용하는 단체 및 개인은 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 적정한 목적으로 토지를 사용하고, 토지사용권을 교환·양도·증여·임대·담보제공 또는 출자하지 아니한다.

b/ 임차지에 부착된 자신이 소유하는 자산은 매도·임대·출자, 베트남에서 사업허가를 받은 신용기관에 담보로 제공할 수 있다.

5. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제157조. 안전지대를 가진 공공시설 건설에 사용하는 토지

1. 안전지대를 가진 공공시설 건설에 사용하는 토지에는, 교통·관개시설·제방·상하수도·폐기물처리·전기송신·석유 및 가스 파이프라인·통신시스템 건설에 사용하는 토지 및 위 시스템의 안전지대에 속하는 토지를 포함한다.

2. 안전지대를 가진 공공시설 설치 목적으로 토지를 사용하는 경우 토지를 절약하기 위하여 동일 지역에서 다양한 시설을 결합하여, 지상 및 지하공간을 모두 사용하여야 하며, 시설 안전보호에 관한 관련된 전문적인 법률을 준수하여야 한다.

3. 안전지대 내 토지사용자로 적법하게 인정받은 자는 이미 결정된 토지사용목적으로 계속하여 토지를 사용할 수 있으며, 시설 안전보호 업무를 방해하여서는 아니된다.

해당 토지의 사용이 시설안전보호 업무에 방해가 되는 경우, 시설소유자와 토지사용자는 문제해결 조치를 취하여야 한다. 위 문제해결이 되지 아니하는 경우, 국가는 법률에 따라 토지를 회수하고

보상을 실시한다.

4. 안전지대를 가진 시설을 직접 관리하는 기관 또는 단체는 안전지대의 경계표에 관한 정보를 공고하여야 한다. 시설의 안전지대가 불법적으로 침탈되거나 사용되는 경우, 위 기관 혹은 단체는 안전지대가 소재하는 지역의 기초단위 인민위원회에 신속하게 이를 보고하고 위 인민위원회의 조치를 요청하여야 한다.

5. 안전지대를 가진 시설이 소재한 지역의 각급 인민위원회는 시설 안전보호에 관한 법률 및 정부 규정의 내용을 전파하고, 안전지대 내 토지사용에 필요한 경계표를 공고하는데 위 시설을 직접 관리하는 기관 혹은 단체와 협조하며, 안전지대에 대한 불법점유, 침탈 내지 사용 문제를 신속하게 처리하여야 한다.

6. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제158조. 역사·문화 유적지와 명승지

1. 성(province)급 인민위원회의 보호 아래 등급이 매겨진 역사·문화 유적지와 명승지는 아래에 정한 바에 따라 엄격히 관리하여야 한다.

a/ 역사·문화 유적지와 명승지를 직접 관리하는 단체, 가구, 개인 및 주민공동체는 문화 유산에 관한 법률에 따라 해당 토지의 사용에 관하여 주된 책임을 진다.

b/ 기초 단위 인민위원회는 본항 제a호에서 정하지 아니한 역사·문화 유적지와 명승지의 관리에 관하여 주된 책임을 진다.

c/ 역사·문화 유적지와 명승지가 침탈당하거나 위법·부당한 목적으로 사용되는 경우에는, 해당 지역의 기초단위 인민위원회의 위원장은 이를 적발·예방하고 위법한 활동을 신속하게 처리한다.

2. 역사·문화 유적지를 다른 목적으로 사용할 필요가 있는 특별한 경우, 토지사용목적의 변경은 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획과 일치하여야 하고, 역사·문화 유적지와 명승지의 등급을 매길 권한이 있는 국가기관의 서면 승인을 받아야 한다.

제159조. 종교단체가 사용하는 토지

1. 종교 단체가 사용하는 토지에는, 탑·예배당·소예배당·성소·수도원·종교학교·종교단체의 본부 및 기타 국가가 운영을 허가한 종교시설에 필요한 토지가 포함된다.

2. 성(province)급 인민위원회는 종교에 관한 국가정책·권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 기초하여, 종교단체에 할당할 토지 면적을 결정하여야 한다.

제160조. 신앙활동에 사용하는 토지

1. 신앙활동을 위하여 사용하는 토지에는 공동숙소, 사원, 성지, 암자, 사당으로 이용되는 토지가

포함된다.

2. 신앙활동을 위한 토지사용은 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획, 도시건축기본계획, 농촌거주지역 개발에 관한 기본계획에 합치하여야 한다.

3. 주민공동체의 공동숙소, 사원, 성지, 암자, 사당을 증축하는 것은 권한 있는 국가기관의 허가를 받아야 한다.

제161조. 지하 시설 건설에 사용하는 토지

1. 지하 시설을 건설하기 위한 토지의 사용은 권한 있는 국가기관이 승인한 지하시설건설에관한기본계획, 토지사용계획 및 기타 관련 기본계획에 합치하여야 한다.

2. 성(province)급 인민위원회는 정부 규정에 따라서 지하시설을 건설하기 위한 토지 할당 또는 토지 임대에 관한 사항을 결정한다.

제162조.공동묘지 또는 분묘지로 사용하는 토지

1. 공동묘지 또는 분묘지로 사용하는 토지는 토지사용계획과 합치하고 거주지역으로부터 멀리 위치하되, 시신을 매장하고 방문하는데 편리한 지역에 집중적으로 개발하며, 위생시설과 환경상 요청을 충족하고 경제적으로 사용되어야 한다.

2. 성(province)급 인민위원회는 토지의 상한과 공동묘지 내에 분묘, 동상, 기념물, 기념비석을 설치하는 관리체계를 정하여 토지를 경제적으로 사용한다. 정부는 토지사용 없는 시신안장을 장려하는 정책을 채택한다.

3. 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획과 토지사용계획에 합치하지 아니하는 공동묘지 내지 분묘를 설치하는 것은 금지된다.

제163조. 하천, 운하, 샘 또는 특별용도수면이 있는 토지

1. 하천·운하·샘 또는 특별용도수면이 있는 토지는 이미 결정된 주된 사용목적에 기초하여 아래에 정한 바에 따라 사용하고 관리하여야 한다.

a/ 국가는 특별용도수면이 있는 토지를 비농업 목적으로 사용·개발하는 것과 결합하여 관리하는 단체나, 수산양식 및 수산자원의 개발과 결합하여 비농업 목적으로 사용하려는 단체에게 할당한다.

b/ 국가는 매년 임대료를 지급받고 하천·운하 또는 샘이 있는 토지를 수산양식업을 하려는 영리단체·가구 또는 개인에게 임대한다.

c/ 국가는 매년 임대료를 지급받고 하천·운하 또는 샘이 있는 토지를 수산양식에 관한 투자 프로젝트를 시행하려는 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업에게 임대한다.

2. 하천·운하·샘 또는 특별용도수면이 있는 토지의 개발·이용은 이미 결정된 주된 토지사용목

적에 영향을 미쳐서는 아니된다. 또한 관련 분야 내지 영역에 관한 기술적 규정 및 환경·경관 보호에 관한 규정에도 합치하여야 하며, 물의 자연적인 흐름과 수상 교통을 방해하여서는 아니된다.

제4절

미사용토지

제164조. 미사용토지의 관리

1. 기초 단위 인민위원회는 해당 지역 내에 있는 미사용토지를 관리하고, 보호하며, 지적공부에 등록한다.
2. 성(province)급 인민위원회는 아직 사람이 거주하지 않는 섬의 미사용토지를 관리한다.
3. 미사용토지의 관리는 정부의 규정에 따른다.

제165조. 미사용토지의 사용

1. 각급 인민위원회는 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 기초하여 미사용토지를 사용할 수 있도록 투자, 개간, 개선 계획을 수립한다.
2. 국가는 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라 미사용토지를 사용하고자 하는 단체, 가구 및 개인의 투자를 장려한다.
3. 농업용으로 계획된 토지의 경우, 해당 지역에서 농업, 임업, 수산업, 제염업에 직접 종사하되 아직 토지를 할당받은 바 없거나 생산용지가 부족한 개인 내지 가구에 우선적으로 할당된다.

제11장

토지사용자의 권리와 의무

제1절

일반규정

제166조. 토지사용자의 일반적인 권리

1. 토지사용권 증서, 주택 기타 토지부착자산의 소유권증서를 발급받을 권리

2. 토지에 노동력과 자본을 투자한 결과를 향유할 권리
3. 농경지를 보호·개선할 목적으로 국가가 건축한 시설에서 나오는 이익을 누릴 권리
4. 농경지의 개선과 비옥화를 위하여 국가의 지원과 보조를 받을 권리
5. 토지에 대한 자신의 권리와 이익을 타인이 침해하는 것으로부터 국가의 보호를 받을 권리
6. 국가가 이 법에 따라 토지를 회수하는 경우 보상받을 권리
7. 자신의 토지사용권을 침해하거나 기타 토지법을 위반하는 행위에 관하여 행정불복, 행정고발하거나 소제기할 수 있는 권리

제167조. 토지사용권을 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 담보제공, 출자할 수 있는 권리

1. 토지사용자는 이 법에 따라 토지사용권을 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 담보제공, 출자할 수 있다.

2. 토지사용권을 공유하는 토지사용자의 단체는 아래와 같이 권리와 의무를 가진다.

a/ 가구 및 개인을 포함하는 토지사용자의 단체는 이 법에 따라 가구 및 개인과 동일한 권리 및 의무를 가진다. 회원 중 하나라도 영리단체가 있는 경우 토지사용권 공유 단체는 이 법에 따라 영리단체와 동일한 권리 및 의무를 가진다.

b/ 각 회원의 지분에 따라 나눌 수 있는 토지사용권을 공유하는 토지사용자 단체의 경우, 회원 전원이 지분에 따라 토지사용권을 행사하고자 한다면, 회원들은 법에 정한 절차에 따라 공유 필지를 각자 사용하는 서로 다른 필지로 분할하고 토지사용권증서, 주택 기타 토지부착자산의 소유권증서를 신청한다. 위 경우 각 회원은 이 법에 따라 토지사용자로서 권리와 의무를 가진다.

토지사용자 단체의 토지사용권이 지분에 따라 나눌 수 없는 경우, 해당 단체는 단체의 권리를 행사하고 의무를 이행할 대표자를 지명한다.

3. 토지사용자의 권리행사에 관한 서류 및 계약서의 공증과 인증은 아래에 따른다.

a/ 토지사용권의 양도, 증여, 담보제공 내지 출자, 토지 및 토지부착자산의 사용권에 관한 계약은 본항 제b호에 정한 부동산 기업의 경우를 제외하고는 공증이나 인증을 받아야 한다.

b/ 일방 당사자 또는 당사자 전원이 기업체 내지 부동산 기업체에 해당하는 계약으로서 토지사용권 또는 토지 및 토지부착자산 사용권의 임대·전대계약, 농경지사용권의 교환계약, 토지사용권 또는 토지 및 토지부착자산 사용권의 양도계약은 당사자의 요구에 따라 공증이나 인증을 받아야 한다.

c/ 토지사용권 내지 토지 및 토지부착자산의 사용권 상속에 관한 서류는 민법에 따라 공증이나 인증을 받아야 한다.

d/ 공증은 공증기관에서 수행하고, 인증은 기초 단위 인민위원회에서 수행한다.

제168조. 토지사용자의 권리행사 시기

1. 토지사용자는 권리증서를 수령한 때부터 토지사용권을 양도, 임대, 전대, 증여, 담보제공하고 출자할 수 있다. 농경지사용권을 교환하고자 하는 토지사용자는 토지 할당 또는 토지 임대 결정문을 수령한 때부터 교환할 수 있다. 토지사용권을 상속한 자는 권리증서를 수령한 때 또는 발급받을 수 있는 자격을 갖춘 때부터 위 권리를 행사할 수 있다.

자신의 재정상 금전지급의무 이행을 연기받는 등 여전히 의무를 부담하고 있는 토지사용자는 모든 의무이행을 완료한 다음에야 권리를 행사할 수 있다.

2. 판매 또는 임대 목적으로 주택을 건축하는 투자 프로젝트에 속한 토지사용권의 양도, 양도·임대 목적으로 기반시설을 건설하는 투자 프로젝트와 함께 그에 속한 토지사용권을 양도하는 것은 오로지 이 법 제194조에 정한 모든 요건을 충족하고 권리증서를 수령한 때에만 허용된다.

제169조. 토지사용권의 취득

1. 토지사용권의 취득은 아래에 정한 바에 따른다.

a/ 가구 및 개인은 이 법 제179조 제1항 제b호에서 정한 바에 따라 토지사용권을 교환함으로써 농경지사용권을 취득할 수 있다.

b/ 영리단체, 가구 및 개인은 이 법 제191조에 정한 경우 외에는 토지사용권의 양수를 통하여 토지사용권을 취득할 수 있다. 해외거주 베트남인은 산업단지, 복합산업단지, 수출가공지대, 첨단기술산업지대 또는 경제특구 내의 토지사용권 양수를 통하여 토지사용권을 취득할 수 있다. 외국인투자기업은 정부 규정에 따라 토지사용권의 가치가 포함된 자본을 취득할 수 있다.

c/ 단체·가구·개인 및 주민공동체는 이 법 제191조에서 정한 예를 제외하고는, 이 법 제174조 제2항 제c호, 제179조 제1항 제e호에서 정한 바에 따라 토지사용권을 증여받아 토지사용권을 취득할 수 있다.

d/ 단체·가구·개인 및 주민공동체는 토지사용권을 상속 또는 유증받아 토지사용권을 취득할 수 있다.

d/ 주택법에 따라 베트남 내에서 주택을 소유할 수 있는 해외거주 베트남인은 토지사용권과 묶여 있는 주택을 매매, 임차후매매, 상속, 증여받는 방법으로, 토지사용권을 취득하거나 주택개발 프로젝트에 속한 토지사용권을 취득할 수 있다.

e/ 영리단체, 합작기업은 토지사용권을 출자받는 방법으로 토지사용권을 취득할 수 있다.

g/ 단체, 가구, 개인, 주민공동체, 종교 단체 및 해외거주 베트남인은 국가로부터 토지를 할당받는 방법으로 토지사용권을 취득할 수 있다. 외국인투자기업은 주택을 건축하여 판매 또는 판매 및 임

대하는 투자계획을 시행하기 위하여 국가로부터 토지를 할당받는 방법으로 토지사용권을 취득할 수 있다.

h/ 영리단체, 자체 재원으로 활동하는 공공비영리 단체, 가구, 개인, 해외거주 베트남인, 외국인투자기업 및 외교기능을 수행하는 외국단체는 국가로부터 토지를 임대하는 방법으로 토지사용권을 취득할 수 있다.

i/ 단체, 가구, 개인, 주민공동체 및 종교단체는 기존의 안정적인 토지사용을 국가로부터 인정받는 방법으로 토지사용권을 취득할 수 있다.

k/ 단체·가구·개인·해외거주 베트남인 및 외국인투자기업은, 권한 있는 인민위원회가 인증한 토지분쟁 조정서를 통하여, 채무에 대한 부동산담보계약서의 계약조항을 통하여, 권한 있는 국가기관이 토지분쟁·불복신청·행정고발을 종결하는 결정서를 통하여, 인민법원의 판결서·결정서를 통하여, 판결집행기관의 집행결정서를 통하여, 토지사용권 경매에서 낙찰받은 결과를 법에 따라 인정하는 서류를 통하여, 토지사용권을 공유하는 가구 내지 단체가 법에 따라 토지사용권을 분할하면서 작성한 서류를 통하여 토지사용권을 취득할 수 있다.

l/ 주민공동체와 종교단체는, 권한 있는 인민위원회가 인증한 토지분쟁 조정서를 통하여, 권한 있는 국가기관이 토지분쟁·불복신청·행정고발을 종결하는 결정서를 통하여, 인민법원의 판결서·결정서를 통하여, 판결집행기관의 집행결정서를 통하여, 토지사용권을 취득할 수 있다.

m/ 권한 있는 기관, 조직의 결정 혹은 영리단체의 분할·합병에 관한 법령에 따라 분할·합병되어 법인격을 새로이 취득한 단체는 분할 또는 합병된 법인으로부터 토지사용권을 취득할 수 있다.

2. 가구 및 개인은 이 법 제191조 제3항, 제4항, 제192조에 정한 예를 제외하고, 거주지역에 관계없이 토지사용권을 취득할 수 있다.

제170조. 토지사용자의 일반적인 의무

1. 토지의 경계선 내에서 적정한 목적으로 토지를 사용하되, 지하 공공시설 보호 및 토지의 지하·지상 공간 사용에 관한 규정, 기타 관련 법령에 따라 사용할 의무
2. 토지를 신고, 등록할 의무, 특히 법률에 따라 토지사용권의 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 담보제공, 출자에 관한 모든 관련 절차를 충실히 따를 의무
3. 법에 따른 금전지급의무를 다할 의무
4. 토지를 보호하기 위한 조치를 취할 의무
5. 환경보호에 관한 규정을 준수하고 관련 토지사용자가 누리는 합법적인 이익을 침해하지 아니할 의무
6. 지하 물체 발견에 관한 법률을 준수할 의무

7. 국가의 토지회수 결정이 있거나 토지사용기간의 연장 허가를 받지 아니한 채 토지사용기간을 만료하여토지를 반환할 의무

제171조. 인접토지에 관한 제한적인 사용권한

1. 통행로, 상·하수도, 경작지에 대한 관계시설 및 배수로, 가스 공급, 전기배선, 통신선에의 접근 기타 인접지에 필요한 합리적인 범위에서의 제한된 사용권

2. 인접지에 대한 제한적 사용권은 민법에 따라 인정되며 이 법 제95조에 따라 등록하여야 한다.

제172조. 토지임대료 지불 형식을 선택할 권리

1. 영리단체, 자체 재원으로 활동하는 공공비영리 단체, 가구, 개인, 해외거주 베트남인 및 이 법 제56조 제1항 제d호에서 정한 외국인투자기업은 임대료를 매년 지불하는 형식과 전체 임대료를 일시불로 선급하는 형식 중에서 선택할 수 있다.

2. 매년 임대료를 지불하는 형식으로 국가로부터 토지를 임차한 영리단체, 자체 재원으로 활동하는 공공비영리 단체, 가구, 개인, 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업은 임대료 지불형식을 일시불로 변경할 수 있다. 임대료를 산정하는데 이용한 구체적인 토지가격은 위와 같이 변경을 승인하는 시점을 기준으로 하여 이 법에 따라서 다시 산정되어야 한다.

제2절

토지를 사용하는 단체의 권리 및 의무

제173조. 국가로부터 토지사용료 부과 없이 토지를 할당받은 단체의 권리 및 의무

1. 국가로부터 토지사용료 부과 없이 토지를 할당받은 단체는 이 법 제166조 및 제170조에서 정한 권리와 의무를 가진다.

2. 국가로부터 토지사용료 부과 없이 토지를 할당받은 단체는 토지사용권을 교환, 양도, 증여, 임대, 담보제공, 출자할 수 없으며, 국가가 토지회수시 국가로부터 보상받지 아니한다.

제174조. 국가로부터 토지사용료를 부과받고 토지를 할당받거나, 임대료를 일시에 선급하고 토지를 임차한 단체의 권리 및 의무

1. 영리단체가 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받거나 임대료를 일시에 선급하고 토지를 임차한 경우, 위 영리단체는 제2항에서 정한 권리 및 의무 외에도 이 법 제166조 및 제170조에 정한 권리 및 의무를 가진다.

2. 영리단체가 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받거나 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임차한 경우, 위 영리단체는 아래와 같은 권리를 가진다.

a/ 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 양도할 수 있는 권리

b/ 토지사용료를 납부하고 국가로부터 토지를 할당받은 경우에는 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 임대할 수 있는 권리, 전체 임대료를 일시불로 선급하고 국가로부터 임차한 경우에는 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 전대할 수 있는 권리

c/ 법률에 따라 토지사용권을 공동체 공동의 이익을 위한 시설을 건축하는 목적으로 국가와 주민 공동체에 증여하고 토지에 부착된 보호시설을 증여할 수 있는 권리

d/ 베트남에서 허가받아 운영하는 신용기관에 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 담보제공할 수 있는 권리

d/ 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 이 법에 따라 출자하여, 상품을 제조하고 영업하는데 단체, 개인, 해외거주 베트남인 내지 외국인투자기업과 협력할 수 있는 권리

3. 자체 재원으로 활동하는 공공비영리 단체가 국가의 예산지원 없이 임대료를 일시에 선급하고 국가로부터 토지를 임차한 경우, 위 단체는 제1항, 제2항에서 정한 권리 및 의무를 가지며, 권리 행사는 권한 있는 국가기관의 서면승인에 따라서 한다.

자체 재원으로 활동하는 공공비영리 단체가 국가의 예산지원을 받아 임대료를 일시에 선급하고 국가로부터 토지를 임차한 경우에는 이 법 제173조에서 정한 권리 및 의무를 가진다.

4. 단체가 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받거나 임대료를 일시에 선급하고 국가로부터 토지를 임차하였더라도 토지사용료 내지 임대료를 감면받을 수 있는 경우에는 아래의 권리 및 의무를 가진다.

a/ 단체가 주택 건축·거래 프로젝트의 시행 목적으로 토지를 할당받거나 임차한 경우, 토지사용료 내지 임대료를 감면받을 수 있더라도 토지사용료 내지 임대료를 감면받을 수 없는 경우와 동일한 권리 및 의무를 가진다.

b/ 단체가 본항 제a호에서 정하지 아니한 이윤추구 목적으로 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 토지를 할당받거나 임차하였고, 토지사용료 내지 임대료를 감면받을 수 있는 경우에는, 유사한 토지사용목적 가진 토지에 대한 토지사용료 내지 임대료를 감면받을 수 없는 경우와 동일한 권리 및 의무를 가진다.

c/ 단체가 본항 제a호에서 정하지 아니한 이윤추구 목적으로 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 토지를 할당받거나 임대받았고, 토지사용료 내지 임대료를 면제받은 경우, 위 단체는 유사한 사용 목적을 가진 토지를 매년 임대료를 지불하고 임차한 경우와 동일한 권리 및 의무를 가진다.

제175조. 매년 임대료를 지불하고 토지를 임차하여 사용하는 영리단체와 공공비영리 단체의 권리 및 의무

1. 매년 임대료를 지급하고 국가로부터 토지를 임차하여 사용하는 영리단체 내지 공공비영리 단체는 아래의 권리 및 의무를 가진다.

a/ 이 법 제166조 및 제170조에서 정한 일반적인 권리와 의무

b/ 임차한 토지에 부착된 자산을 베트남에서 사업권을 허가받은 신용기관에 담보로 제공할 수 있는 권리

c/ 이 법 제189조에서 정한 요건을 충족하는 경우 임차한 토지에 부착된 자기 자산을 매도할 수 있는 권리. 이 경우 위 자산의 매수인은 이미 결정되어 있는 토지사용목적에 따라 국가로부터 계속 토지를 임차할 수 있다.

d/ 임차한 토지에 부착된 자산을 출자할 수 있는 권리. 위 자산의 인수인은 이미 결정되어 있는 토지사용목적에 따라 국가로부터 계속 토지를 임차할 수 있다.

đ/ 산업단지, 복합산업단지, 수출가공지구, 첨단기술산업지대 내지 경제특구에서 기반시설을 건설하고 상업적으로 운영하기로 투자허가를 받은 자의 경우, 매년 임대료를 지불하는 형식으로 이미 완공된 기반시설을 토지사용권과 함께 전대할 수 있는 권리.

2. 산업단지산업단지, 복합산업단지 혹은 수출지역 외의 지역에 위치한 단체, 가구 또는 개인으로부터 토지를 임차하여 사용하는 영리단체 혹은 공공비영리 단체는 민법에 따라 권리 및 의무를 가진다.

제176조. 토지사용권을 취득하거나 토지사용 목적을 변경한 영리단체의 권리와 의무

1. 토지사용권을 취득하거나 토지사용 목적을 변경한 영리단체는 이 법 제166조, 제170조에 정한 일반적인 권리와 의무를 가진다.

2. 영리단체가 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받거나 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임차함으로써 토지사용권을 취득하였고, 그 토지사용료 또는 임대료가 국가예산의 지원을 받지 아니하는 경우, 위 영리단체는 이 법 제174조 제2항에서 정하는 권리와 의무를 가진다.

3. 법에 따라 농경지사용권을 취득한 영리단체는 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 토지사용 목적을 변경하지 않고 토지사용권을 취득한 경우, 위 영리단체는 이 법 제174조 제2항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

b/ 토지사용료를 지불하고 토지를 할당받거나 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임대할 수 있는 지위에 있는 영리단체가 토지사용권을 취득하여 토지사용 목적을 변경한 경우, 위 단체는 이 법 제174조 제2항에 정한 권리와 의무를 가진다.

c/ 매년 임대료를 지급하고 토지를 임차할 수 있는 지위에 있는 영리단체가 토지사용권을 취득하여 토지사용목적을 변경한 경우, 위 단체는 이 법 제175조에 정한 권리와 의무를 가진다.

4. 권한 있는 국가기관이 토지사용목적에 토지사용료를 부과하지 않는 토지할당에서 토지사용료를 부과하는 토지할당 혹은 토지임대로 변경하는 것을 승인한 영리단체의 권리와 의무는 아래 정한 바에 따른다.

a/ 위 영리단체가 토지사용료가 부과되는 토지할당을 받거나 전체 임대료를 일시불로 선급하는 토지임대를 받은 경우, 위 영리단체는 이 법 제174조 제2항에 정한 권리와 의무를 가진다.

b/ 위 영리단체가 매년 임대료를 지급하고 토지를 임차한 경우, 위 영리단체는 이 법 제175조 제1항에 정한 권리와 의무를 가진다.

제177조. 토지사용권을 출자받은 영리단체의 권리와 의무, 영리단체가 해산 또는 도산하는 경우 토지사용권의 처리

1. 가구, 개인 혹은 다른 영리 단체로부터 토지사용권을 출자받은 영리단체는 다음의 경우에 이 법 제174조에 정한 권리와 의무를 가진다.

a/ 영리단체가 출자한 경우로서, 그 토지가 토지사용료가 부과된 할당토지이거나, 전체 임대료를 일시불로 선급한 임차토지이거나, 위 출자단체가 토지사용권을 인수한 토지였던 경우

b/ 개인 또는 가구가 출자한 경우로서, 매년 임대료를 지급하고 국가로부터 임대한 토지가 아닌 경우

2. 협동조합이 해산 또는 도산하는 경우 협동조합의 토지사용권은 아래에 정한 바에 따른다.

a/ 국가에 토지사용료를 납부하지 아니하고 할당받은 토지, 토지사용료를 납부하고 할당받은 토지, 국가로부터 임차한 토지, 토지부착자산을 매수함으로써 사용권을 확보한 토지, 타인으로부터 토지사용권을 적법하게 인수함으로써 확보한 토지로서, 그 토지에 대한 사용료, 임대료, 기타 토지부착자산의 매수자금 혹은 토지사용권의 인수자금을 국가로부터 보조받은 경우에는 국가가 그 토지를 회수한다.

b/ 국가에 토지사용료를 납부하고 할당받은 토지, 전체 임대료를 일시불로 선급하고 임차한 토지, 토지부착자산을 매수함으로써 확보한 토지, 타인으로부터 토지사용권을 적법하게 인수함으로써 확보한 토지로서, 그 토지에 대한 토지사용료, 임대료, 기타 토지부착자산의 매수자금 혹은 토지사용권의 인수자금을 국가로부터 보조받지 아니한 경우로서, 조합원으로부터 토지사용권을 출자받아 확보한 토지는 국가에 회수당하지 아니한다. 토지사용권은 협동조합에 속하고 조합정관 및 조합원총회의 의결에 따라 처리한다.

3. 기업체에 해당하는 영리단체가 해산 또는 도산하는 경우, 위 단체의 토지사용권은 법률에 따라 처리한다.

제178조. 지하 시설 건설 목적으로 토지를 임대한 영리단체의 권리와 의무

영리단체가 지하시설을 건설하는데 투자하기 위하여 국가로부터 토지를 임차한 경우 아래와 같은 권리와 의무를 가진다.

1. 위 영리단체가 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임차한 경우, 위 단체는 이 법 제174조 제1항, 제2항, 제4항에 정한 영리단체와 동일한 권리 및 의무를 가진다.
2. 위 영리단체가 매년 임대료를 지급하고 토지를 임차한 경우, 위 단체는 이 법 제175조 제1항에서 정한 영리단체와 동일한 권리와 의무를 가진다.

제3절

토지를 사용하는 가구, 개인 및 주민공동체의 권리와 의무

제179조. 토지를 사용하는 가구, 개인의 권리와 의무

1. 토지사용 상한 내에서 국가로부터 농경지를 할당받아 사용하는 가구 또는 개인은, 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받거나, 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임차하거나, 국가로부터 토지사용권을 인정받거나, 교환·양도·상속 또는 증여로 토지를 확보한 경우로서, 아래의 권리 및 의무를 가진다.

a/ 이 법 제166조 및 제170조에서 정한 일반적인 권리와 의무

b/ 같은 기초단위 행정구역 내에서 다른 가구 및 개인과 농경지사용권을 교환할 수 있는 권리

c/ 법률에 따라 토지사용권을 양도할 수 있는 권리

d/ 다른 단체, 가구, 개인 또는 베트남에 투자하는 해외거주 베트남인에게 토지사용권을 임대할 수 있는 권리

d/ 토지를 사용하는 개인의 경우 토지사용권을 유증하거나 상속하여 줄 권리

국가로부터 토지를 할당받은 가구의 구성원 중 어느 누구라도 사망하는 경우, 그 구성원의 토지사용권은 그의 유증의사 또는 법률에 의하여 승계된다.

상속인이 이 법 제186조 제1항에서 정한 해외거주 베트남인인 경우, 그 상속인은 토지사용권을 승계할 수 있다. 그렇지 아니하는 경우에는 그 상속인은 승계하는 토지사용권의 가치만을 지급받을 수 있다.

e/ 이 법 제174조 제2항 제c호에 따라 토지사용권을 증여할 수 있는 권리, 다른 가구·개인

또는 이 법 제186조 제1항에서 정한 해외거주 베트남인에게 토지사용권을 증여할 수 있는 권리

g/ 토지사용권을 베트남에서 사업허가를 받은 신용기관 또는 기타 영리단체 내지 개인에게 법률에 따라 담보로 제공할 수 있는 권리

h/ 상품제조·영업에 관하여 합작하기 위하여, 단체·가구·개인 또는 해외거주 베트남인에게 토지사용권을 출자할 수 있는 권리

i/ 프로젝트 시행을 위하여 토지가 회수될 예정인 경우, 토지사용자가 스스로 토지를 투자하거나 토지사용권을 투자자에게 임대하거나 정부 규정에 따라 프로젝트를 시행하는 투자자에게 토지사용권을 출자할 수 있는 권리

2. 가구 또는 개인이 매년 임대료를 지급하고 국가로부터 토지를 임대하는 경우 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 이 법 제166조 및 제170조에 정한 일반적인 권리와 의무

b/ 임차지에 부착된 자산을 매도할 권리. 위 자산의 매수인은 이미 결정되어 있는 사용목적으로 국가로부터 계속 토지를 임차할 수 있다.

c/ 임차지에 부착된 자신의 자산을 상속이나 유증·증여할 수 있는 권리. 상속인, 수유자 또는 수증자는 이미 결정되어 있는 사용목적에 따라 국가로부터 계속 토지를 임차할 수 있다.

d/ 민법에 따라 임차지에 부착된 자산을 임대할 권리

d/ 임차지에 부착된 자산을 베트남에서 사업허가를 받은 신용기관 또는 기타 영리단체 내지 개인에게 법률에 따라 담보로 제공할 수 있는 권리

e/ 임차지에 부착된 자신의 자산을 사업상 협력관계에 있는 단체, 가구, 개인 또는 해외거주 베트남인에게 임대기간 내에서 출자할 수 있는 권리. 위 출자의 인수인은 이미 결정되어 있는 사용목적에 따라 국가로부터 계속 토지를 임차할 수 있다.

3. 산업단지, 복합산업단지 또는 수출가공지대에서 토지를 전차한 가구 또는 개인은 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임차·전차한 경우, 위 가구 또는 개인은 제1항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

b/ 매년 임대료를 지급하고 토지를 임차·전차한 경우, 위 가구 또는 개인은 제2항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

4. 가구·개인이 국가로부터 토지를 할당받거나 임차하였는데 토지사용료·임대료를 감면받을 수 있는 경우에는 토지사용료·임대료를 감면받을 수 없는 경우와 동일한 권리와 의무를 가진다.

5. 단체·가구·개인으로부터 토지를 임차하여 사용하는 가구 또는 개인이 제3항에서 정한 경우에 해당하지 아니하는 경우에는 민법에 따라 권리와 의무를 가진다.

제180조. 가구·개인이 토지사용료가 부과되지 아니하는 토지할당으로부터 토지사용료가 부과되는 토지할당 내지 토지임대로 변경하는 경우, 가구·개인의 권리와 의무

1. 토지사용료를 부과하지 아니하는 토지 할당에서 토지사용료를 부과하는 토지 할당 또는 토지임대로 변경하는 가구·개인은 이 법 제166조 및 제170조에서 정한 일반적인 권리와 의무를 가진다.

2. 토지사용료가 부과되지 아니하는 토지 할당에서 토지사용료가 부과되는 토지 할당 또는 토지임대로 변경하도록 권한 있는 국가기관으로부터 허가받고 토지를 사용하는 가구·개인은 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받은 경우 또는 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임대받은 경우, 위 가구·개인은 이 법 제179조 제1항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

b/ 매년 임대료를 지급하는 임차지의 경우, 위와 같은 가구·개인은 이 법 제179조 제2항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

제181조. 토지를 사용하는 종교단체 및 주민공동체의 권리와 의무

1. 토지를 사용하는 종교단체 및 주민공동체는 이 법 제166조 및 제170조에서 정한 일반적인 권리와 의무를 가진다.

2. 토지를 사용하는 종교단체 및 주민공동체는 토지사용권을 교환, 양도, 임대, 증여, 담보제공, 출자할 수 없다.

제4절

토지를 사용하는 해외거주 베트남인, 외교기능을 가진 외국단체, 외국인투자기업의 권리와 의무

제182조. 외교기능을 가진 외국단체의 권리와 의무

1. 베트남에서 토지를 사용하는 외교기능을 가진 외국단체는 아래와 같은 권리와 의무를 가진다.

a/ 이 법 제166조 및 제170조에서 정한 일반적인 권리와 의무

b/ 베트남의 권한 있는 국가기관으로부터 받은 허가에 따라서 토지 위에 시설을 건축할 권리

c/ 임대기간 내에서 직접 건축한 지상시설을 소유할 권리

2. 베트남 사회주의 공화국이 체약국으로 가입한 조약에서 이 법과 달리 정한 경우, 외교기능을 가진 외국단체는 그 조약에 따라 권리와 의무를 가진다.

제183조. 베트남에서 투자 프로젝트를 시행할 목적으로 토지를 사용하는 외국인투자기업 및 해외 거주 베트남인의 권리와 의무

1. 베트남에 투자하는 해외거주 베트남인이 토지사용료를 납부하고 국가로부터 토지를 할당받은 경우 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 이 법 제166조 및 제170조에 정한 일반적인 권리와 의무

b/ 이 법 제174조 제2항에서 정한 권리와 의무

2. 매년 임대료를 지급하고 국가로부터 토지를 임차한 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업은 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 이 법 제166조 및 제170조에 정한 일반적인 권리와 의무

b/ 임차지부착자산을 베트남에서 사업허가를 받은 신용기관에 담보로 제공할 수 있는 권리 및 위 부착자산으로 출자할 수 있는 권리. 출자받은 자는 남아 있는 임대기간 동안 이미 정하여진 사용목적에 따라 국가로부터 계속 토지를 임차할 수 있다.

c/ 이 법 제189조에서 정한 요건을 충족하는 경우 임차지부착자산을 매도할 수 있는 권리

d/ 주택 건축·거래 사업에 관한 투자 허가를 받은 경우 주택을 임차할 수 있는 권리

3. 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업으로서 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임대하거나 외국인투자기업으로서 프로젝트를 수행하기 위하여 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받은 경우에는 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 이 법 제166조 및 제170조에서 정한 일반적인 권리와 의무

b/ 토지사용기간 중 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 양도할 수 있는 권리

c/ 토지사용기간 내에서 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 임대·전대할 수 있는 권리

d/ 베트남에서 사업허가를 받은 신용기관에 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 토지사용기간 내에서 담보로 제공할 수 있는 권리

d) 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 제조 및 영업에 협력하기 위하여 토지사용기간 내에서 출자할 수 있는 권리

4. 외국인이 베트남 회사의 지분을 매수함으로써 외국인투자기업이 된 회사는 아래의 권리와 의무

를 가진다.

a/ 위 외국인투자기업 중 외국인이 100% 지분을 가지거나 외국인 투자자가 기업법상 지배주주인 경우, 그 외국인투자기업은 토지사용료 또는 임대료를 지급하는 형태에 상응하여 제2항, 제3항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

b/ 위 외국인투자기업 중 베트남측 참여자가 회사법상 지배주주인 경우, 그 기업은 이 법 제174조, 제175조에서 정한 영리단체로서 권리와 의무를 가진다.

5. 베트남에서 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 토지를 사용하는 해외거주 베트남인 또는 외국인 투자기업이 토지를 할당받거나 전체 임대료를 일시불로 선급하고 임차하는데 토지사용료 혹은 임대료를 감면받는 경우에는 이 법 제174조 제4항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

제184조. 토지사용권을 출자받은 합작기업과 합작기업에서 전환된 100% 외국인투자기업의 권리와 의무

1. 외국단체, 외국인 또는 해외거주 베트남인과 국내 영리단체 사이에 성립한 합작기업으로서 국내 영리단체로부터 토지사용권을 출자받은 합작기업은, 아래의 경우에 이 법 제174조에서 정한 권리와 의무를 가진다.

a/ 영리단체가 사용권을 출자한 토지가, 토지사용료를 납부하고 할당받은 토지 또는 전체 임대료를 일시불로 선급하고 임차한 토지로서, 토지사용료 또는 임대료를 국가예산으로부터 보조받지 아니한 경우

b/ 영리단체가 사용권을 인수하여 출자한 토지가, 매년 임대료를 납부하고 임차한 토지가 아니고, 토지사용권 인수 자금에 국가예산의 보조를 받지 아니한 경우

2. 국영기업이 2004년 7월 1일 이전에 국가예산의 보조를 받되 부채로 기록되지 않는 자금으로 국가로부터 토지를 임차하였고 토지법에 따라 임대료를 지급할 필요도 없게 된 토지사용권의 가치를 외국단체 또는 외국인과 합작기업을 설립하는데 자본으로 출자한 경우, 그 합작기업은 이 법 제174조에서 정한 권리와 의무를 가진다. 토지사용권의 가치는 국가가 합작기업에 출자한 자본금으로 간주된다.

3. 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받거나 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임차한 해외거주 베트남인이 국내 영리단체의 자격으로 토지사용권의 가치를 외국인 단체·개인과 합작기업에 출자한 경우, 그 합작기업은 이 법 제174조에서 정한 권리와 의무를 가진다.

4. 베트남측 참여자가 토지사용권을 출자한 합작기업이 100% 외국인투자기업으로 전환된 경우, 그 외국인투자기업은 아래와 같이 권리와 의무를 가진다.

a/ 출자받은 토지사용권이 주택 판매에 관한 투자 프로젝트 시행을 위하여 사용되지 아니하고, 위 100% 외국인투자기업이 이 법 제56조 제1항에 따라 매년 임대료를 지급하고 국가로부터 토지를

임차한 경우에는 이 법 제183조 제2항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

b/ 출자받은 토지사용권이 주택 판매에 관한 투자 프로젝트를 시행하는데 사용되지 아니하고, 위 100% 외국인투자기업이 이 법 제56조 제1항에 따라 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임차한 경우에는 이 법 제183조 제3항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

c/ 출자받은 토지사용권이 주택 판매에 관한 프로젝트를 시행하는데 사용되고 있고, 100% 외국인투자기업이 이 법 제55조 제3항에 따라 국가로부터 토지를 할당받은 경우에는 이 법 제183조 제3항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

제185조. 산업단지, 복합산업단지, 수출가공지대, 첨단기술산업지대 또는 경제특구에서 토지를 사용하는 해외거주 베트남인과 외국인투자기업의 권리와 의무

1. 해외거주 베트남인은 산업단지, 복합산업단지, 수출가공지대, 첨단기술산업지대 또는 경제특구에서 토지사용권을 취득할 수 있고, 이 법 제174조에서 정한 권리와 의무를 가진다.

2. 산업단지, 복합산업단지, 수출가공지대, 첨단기술산업지대 또는 경제특구에서 토지를 임차, 전차하는 해외거주 베트남인과 외국인투자기업은 아래와 같이 권리와 의무를 가진다.

a/ 임대·전대기간 전체에 대한 임대료를 일시불로 선급한 경우에는 이 법 제174조에서 정한 권리와 의무

b/ 매년 임대료를 지급하는 경우, 이 법 제175조에서 정한 권리와 의무

제186조. 베트남에서 주택을 소유할 수 있는 해외거주 베트남인의 토지사용에 관한 권리와 의무, 베트남에서 토지사용권이 결합된 주택을 매수할 수 없는 외국인 또는 해외거주 베트남인의 권리와 의무

1. 주택법에 따라 주택을 소유할 수 있는 해외거주 베트남인은 베트남에서 거주지사용권이 결합된 주택을 소유할 수 있다.

2. 베트남에서 거주지사용권이 결합된 주택을 소유할 수 있는 해외거주 베트남인은 아래와 같이 권리와 의무를 가진다.

a/ 이 법 제166조, 제170조에서 정한 일반적인 권리와 의무

b/ 국내 단체 또는 개인, 직접 거주하기 위하여 주택을 소유할 수 있는 해외거주 베트남인과 주택을 매도·증여·유증·교환하면서 토지사용권을 양도할 수 있는 권리, 국가·주민공동체에 거주지사용권과 결합된 주택을 증여하거나 이 법 제174조 제2항 제c호에서 정한 보호시설을 증여할 수 있는 권리, 다만 베트남에서 주택을 소유할 수 없는 자에게 증여·유증하는 경우 그 수증자는 거주지사용권이 결합된 주택의 가치만을 받을 수 있다.

c/ 거주지사용권이 결합된 주택을 베트남에서 사업허가를 받은 신용기관에 담보로 제공할 수 있

는 권리

d/ 미사용중인 주택을 임대하거나 관리권한을 부여할 수 있는 권리

3. 토지사용권과 주택 기타 토지부착자산의 소유권을 상속받은 모든 상속인이 제1항에서 정한 베트남에서 주택을 소유할 수 없는 외국인이거나 해외거주 베트남인인 경우, 그 상속인들은 토지사용권과 주택 기타 토지부착자산의 소유권에 관한 권리증서를 발급받을 수 없다. 다만 상속받은 토지사용권을 아래에서 정한 바에 따라 양도하거나 증여할 수 있다.

a/ 토지사용권을 양도하는 경우, 상속인들은 토지사용권 양도계약에서 양도인으로서 행동한다.

b/ 토지사용권을 증여하는 경우, 수증받는 자는 주택법에 따라 수증받을 자격이 있고 법 제179조 제1항 제e호에서 정한 대상이어야 한다. 위의 경우 상속인들은 증여에 관한 서면 혹은 계약서에서 증여자로 행동할 수 있다.

c/ 토지사용권을 양도하거나 증여하지 아니하는 경우, 상속인 또는 그의 적법한 위임장을 갖춘 대표자는 지적공부를 최신화하기 위하여 토지등록기관에 상속에 관한 서류 일체를 제출한다.

4. 상속인 중 거주지사용권이 결합된 주택을 매수할 수 없는 해외거주 베트남인이 있고 나머지 상속인들은 토지법에 따라 토지사용권을 상속할 수 있는데 상속받은 토지사용권이 분할될 수 없는 경우, 상속인 또는 그의 적법한 위임장을 갖춘 대표자는 지적공부를 최신화하기 위하여 토지등록기관에 상속에 관한 서류 일체를 제출한다.

일단 상속이 이루어지면, 권리증서를 발급받을 자격이 있는 자에게 토지사용권 및 주택 기타 토지부착자산의 소유권 증서가 발급되며, 거주지사용권이 결합된 주택을 매수할 수 없는 해외거주 베트남인의 상속분은 제3항에 따라 처리한다.

5. 제3항 제c호, 제4항에서 정한 경우, 상속인은 타인에게 서면으로 권한을 수여하여 그로 하여금 일시적으로 토지를 관리하거나 사용하고, 토지법 및 관련 법률에 따른 의무를 이행하도록 할 수 있다.

제187조. 지하 시설 건설을 위하여 토지를 임차한 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업의 권리와 의무

지하 시설을 건설하는데 투자하여 국가로부터 토지를 임차한 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업은 아래와 같이 권리와 의무를 가진다.

1. 전체 임대료를 일시불로 선급한 경우, 이 법 제183조 제3항, 제5항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

2. 매년 임대료를 지급하고 토지를 임차하는 경우, 이 법 제183조 제2항, 제5항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

제5절

토지사용자의 권리행사 요건

제188조. 토지사용권을 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 담보제공, 출자할 수 있는 요건

1. 토지사용자는 다음 요건 하에서 토지사용권을 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 담보제공, 출자할 수 있다.

a/ 이 법 제186조 제3항에서 정한 경우와 제168조 제1항에서 정한 상속을 받는 경우 외에는 권리증서를 갖고 있을 것

b/ 당해 토지에 관한 분쟁이 없을 것

c/ 판결 집행을 확보하기 위하여 압류된 상태에 있지 아니할 것

d/ 토지사용기간 중일 것

2. 토지사용권을 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 담보제공, 출자하기 위하여는 토지사용자는 제1항에서 정한 요건 외에도 이 법 제189조, 제190조, 제191조, 제192조, 제193조 및 제194조에 따른 자격을 갖추어야 한다.

3. 토지사용권의 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 담보제공 및 출자는 토지등록기관에 등록하여야 하고, 지적공부에 등록된 때부터 그 효력이 있다.

제189조. 토지임대료를 매년 납부하는 형식으로 국가로부터 임차한 토지에 부착된 자산을 매매할 수 있는 요건

1. 영리단체, 가구, 개인, 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업은 아래 요건을 모두 충족하여야 임차지에 부착된 자산을 매도할 수 있다.

a/ 임차지에 부착된 자산이 법률에 따라 적법하게 성립되었을 것

b/ 구체화된 도시건축계획 및 이미 승인된 투자 프로젝트에 따라 건축이 완료되었을 것

2. 임차지부착자산의 매수인은 아래 요건을 충족하여야 한다.

a/ 투자 프로젝트 시행에 필요한 재정능력을 갖추었을 것

b/ 투자 프로젝트에 관련된 사업능력을 갖추었을 것

c/ 이전에 투자 프로젝트를 시행할 목적으로 국가로부터 토지를 할당·임대받으면서 토지법을 위

반한 전력이 없을 것

3. 토지부착자산의 매수인은 투자 프로젝트에서 결정된 목적 및 토지 공시지가에 따라 잔여 토지사용기간 동안 국가로부터 계속 토지를 임대할 수 있다.

4. 기반시설 건설 및 상업적 운영에 관한 프로젝트를 시행하기 위하여 토지를 임차하는 경우 이 법 제194조에 정한 바에 따른다.

제190조. 농경지사용권을 교환할 수 있는 요건

국가로부터 농경지를 할당받거나 타인으로부터 상속·증여·교환의 방법으로 사용권을 취득하여 사용하는 개인·가구는, 위 농경지사용권을 같은 기초 단위 행정구역 내에서 농업생산 목적으로 다른 개인·가구와 교환하는 것만 가능하며, 토지사용권 교환에 따라 발생하는 소득세 및 등록비용은 지불하지 아니한다.

제191조. 토지사용권을 인수하거나 증여받는 것이 허용되지 아니하는 경우

1. 토지사용권을 이전·증여받는 것이 법으로 금지된 경우에는 단체·가구·개인·주민공동체·종교단체·해외거주 베트남인 및 외국인투자기업은 토지사용권을 이전·증여받지 못한다.

2. 영리단체는 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라서 토지사용 목적을 변경하는 경우를 제외하고는 가구 또는 개인으로부터 논, 보호용 삼림지, 특별용도 삼림지에 대한 사용권을 취득할 수 없다.

3. 농업생산에 직접 종사하지 아니하는 가구 및 개인은 논에 대한 사용권을 양수하거나 증여받을 수 없다.

4. 가구 및 개인은 보호용 삼림지 또는 특별용도 삼림지에 거주하지 아니하는 한 보호용 삼림지, 엄격보호지구 내지 특별용도 삼림 내 생태복원 지구에 위치한 토지에 관하여 거주지사용권과 농경지사용권을 양수하거나 증여받을 수 없다.

제192조. 가구 및 개인이 토지사용권을 양도, 증여할 수 있는 특별요건

1. 엄격보호지구 또는 특별용도 삼림 내 생태복원지구에서 거주하는 가구 및 개인은 위 지역에서 이주할 수 없고, 단지 위 지역에서 거주하는 가구 및 개인에게거주지사용권 또는 농업·임업·수산업 생산 목적과 결합되어 있는 거주지사용권·삼림지사용권을 양도하거나 증여할 수 있다.

2. 거주지 또는 보호용 삼림 내 농경지를 국가로부터 할당받은 가구 및 개인은 단지 위 지역에서 거주하는 가구 및 개인에게 거주지 또는 농경지사용권을 양도하거나 증여할 수 있다.

3. 가구 및 개인이 국가의 지원정책에 따라 토지를 할당받아 사용하는 소수민족인 경우, 정부의 규정에 따라 토지할당 결정을 받은 날로부터 10년이 경과하여야 토지사용권을 양도하거나 증여할 수 있다.

제193조. 비농업생산 및 영업에 관한 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 농경지사용권을 양수하거나 출자받거나 임대할 수 있는 요건

영리단체, 가구 및 개인은 아래의 조건을 충족하는 경우 비농업 생산 및 영업에 관한 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 농경지사용권을 양수하거나 출자받거나 임대할 수 있다.

1. 영리단체는 권한 있는 국가기관의 서면승인을 받은 때에 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 농경지사용권을 양수하거나 출자받거나 임차할 수 있다.
2. 토지사용권을 인수하거나 출자받거나 임차한 토지의 사용목적이 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획과 일치하여야 한다.
3. 벼농사만을 위하여 사용하는 토지의 경우에는 이 법 제134조 제3항에 정한 바에 따른다.

제194조. 주택건축·거래에 관한 투자 프로젝트의 시행 중에 토지사용권을 양도할 수 있는 요건, 기반시설 건설에 관한 투자프로젝트에 포함된 토지사용권을 양도하거나 임대할 수 있는 요건

1. 주택 건축·거래에 관한 투자 프로젝트의 시행 중에 토지사용권을 양도하는 것은 아래 규정에 따라야 한다.

a/ 성(province)급 인민위원회는, 도심지의 조건과 유형에 관한 정부 규정에 기초하여 주택을 건설하고 거래하는 내용의 프로젝트 투자자가 기반시설 건설 및 토지 관련 재정상 금전지급의무를 이행을 완료하는 때, 토지 구획을 분할하는 형태로 토지사용권을 양도하는 것을 승인한다.

b/ 주택을 건설하고 거래하는 투자 프로젝트의 경우, 권리증서를 수령하는 때에 프로젝트의 전부 또는 일부의 이전과 함께 토지사용권을 양도할 수 있다. 토지사용권을 양수하는 자는 이미 승인된 일정에 따라 투자 프로젝트를 시행한다.

2. 양도 또는 임대할 목적으로 기반시설을 건설하는 프로젝트 전체와 함께 토지사용권을 양도하는 것은 아래의 조건을 충족하여야 한다.

a/ 이 법 제188조 제1항에서 정한 모든 요건을 충족할 것

b/ 과학기술 관련 기반시설은 이미 승인된 프로젝트 서류에서 적시한 일정에 따라 완공되어야 한다.

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제12장

토지 관련 행정절차

제195조. 토지 관련 행정절차

1. 토지 관련 행정절차는 아래 내용을 포함한다.

- a/ 토지의 회수, 할당, 임대, 사용 목적의 변경에 관한 절차
 - b/ 토지 및 토지부착자산의 등록, 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서의 발급에 관한 절차
 - c/ 주택 또는 건축물의 소유권 증서의 갱신, 재발급, 정정 내지 회수절차
 - d/ 토지사용자의 권리 행사 절차
 - d/ 강제 토지조사 결정 및 토지회수 결정의 집행에 관한 절차
 - e/ 토지분쟁에 관하여 행정기관이 하는 토지분쟁의 조정 및 해결절차
 - g/ 토지분야에서 행정적 위반에 대한제재 절차
2. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제196조. 토지 관련 행정절차의 공개

1. 공개할 필요가 있는 행정절차의 내용은 아래 사항을 포함한다.

- a/ 서류 일체를 접수하고 결과를 회신할 권한이 있는 국가 기관
- b/ 각 행정절차를 처리하는데 소요되는 기간
- c/ 각 행정절차에서 제출할 서류 일체의 목록
- d/ 각 행정절차마다 종결하기까지의 진행 과정과 책임
- d/ 각 행정절차마다 지불하여야할 수수료 기타 금전지급 의무

2. 제1항에서 정한 내용의 공개는 서류 일체를 접수하고 결과를 회신하는 행정관서에서 정기적으로 게시하고, 국가 데이터베이스 웹사이트 및 각급 행정구역 단위의 인민위원회 웹사이트에도 게시한다.

제197조. 토지 관련 행정절차의 시행

- 1. 각 기능과 임무 및 권한에 따라서 행정 각부와 기관은 토지 관련 행정절차의 시행을 지시·지도·조사하는데 협조하여, 토지 관련 행정절차와 기타 관련 행정절차 상호간 일관성을 확보한다.
- 2. 각급 인민위원회는 각 지방에서 행정절차를 지시·지도·조사·시행하고, 토지 및 기타 관련

행정절차를 종결하는데 관련 있는 지방 행정기관 상호간 협조에 관한 규칙을 정한다.

3. 토지 관련 행정절차를 종결할 권한이 있는 행정기관은 명문의 순서와 절차를 따른다.

4. 토지사용자와 기타 관련된 자는 토지 관련 행정절차의 순서 및 법률에서 정한 금전지급의무를 충실히 따르고 이행한다.

제13장

감찰 및 감사, 토지분쟁, 불만, 고발의 해결 및 토지법 위반 처리

제1절

토지관리·사용에 대한 감독, 감시 및 평가

제198조. 토지관리·사용에 대한 국회, 각급 인민위원회, 베트남조국전선 및 그 회원조직의 감독

1. 국회와 각급 인민의회는 헌법, 국회의 국정감독에 관한 법률 및 인민의회와 인민위원회의 조직에 관한 법률에 따라 토지 관리·사용을 감독할 권한을 행사한다.

2. 베트남 조국전선과 그 회원조직은 헌법, 베트남조국전선에 관한 법률 및 기타 관련 법률에 따라 토지 관리·사용을 감독할 권한을 행사한다

제199조. 토지 관리·사용에 대한 국민의 감시

1. 국민은, 토지 관리·사용 과정에서 발생하는 법위반을 스스로 또는 대표 조직을 통하여 감시하고 그 사실을 알릴 수 있는 권리를 가진다.

2. 국민의 감시와 보고는 객관성, 진실성, 합법성을 확보하여야 한다. 시민은 감시권과 불복·행정고발하여 사실을 알릴 수 있는 권리를 남용하여 사회질서에 불법 내지 부정적인 영향을 끼쳐서는 아니된다. 시민은 자신이 알린 정보의 정확성에 관하여 법적 책임을 진다.

3. 토지 관리·사용에 관하여 시민이 감시할 수 있는 사항은 다음 내용을 포함한다.

a/ 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 성립, 조정, 공개 및 시행

b/ 토지 할당, 토지 임대, 토지사용목적 변경의 허가

c/ 토지 회수, 보상, 지원 및 재정착

d/ 토지, 토지부착자산의 등록, 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서의 발급

d/ 토지사용료와 토지임대료 및 토지관련 세금의 징수, 감면, 토지의 가치평가

e/ 토지사용자의 권리와 의무에 관련된 각 행정절차의 시행

4. 국민이 토지 관리 및 사용을 감시하는 방법에는 아래 내용을 포함한다.

a/ 분쟁해결 권한을 가진 기관 또는 개인에게 사실을 알리고 청원을 제출하는 방법으로 하는 직접 감시

b/ 감독권을 행사하는 합법적인 대표 조직에 청원서를 제출하는 방법

5. 국민 내지 대표 조직으로부터 의견을 접수한 국가기관의 책임

a) 자신의 권한에 따라 조사하고, 분쟁을 해결하여 서면으로 회신한다.

b) 자신의 관할에 속하지 아니하는 경우 권한 있는 국가기관이 문제를 해결할 수 있도록 청원사건을 이송한다.

c) 사실을 알린 조직 내지 개인에게 처리결과를 통지한다.

제200조. 토지관리·사용에 관한 감시 및 평가 시스템

1. 토지 관리·사용의 감시 및 평가 시스템은 전국 및 지방 단위에서 토지법의 시행상황과 토지 관리·사용의 효율성, 토지 정책과 경제·사회·환경에 법률이 미치는 영향을 평가하는데 사용한다.

2. 토지 관리·사용의 감시 및 평가 시스템은 토지정보시스템 및 전국에서 토지법을 시행하는 동안 수집하는 여타 정보에 기초하여 개발하되 다음 사항을 포함한다.

a/ 토지사용기본계획 및 토지사용계획, 토지 통계와 토지 조사, 공시지가 및 토지 관련 세금, 토지 할당, 토지 임대, 토지 회수, 토지사용목적의 변경 허가, 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권에 관한 증서 발급, 토지를 사용하는 투자 프로젝트의 시행, 토지법의 준수상황, 행정기관의 토지 관련 위반행위의 조사·검사·처리에 관한 정보

b/ 토지에 관한 소송, 분쟁 해결에 관한 정보

c/ 국회, 각급 인민의회, 베트남조국전선 및 그 회원 조직, 기타 관련 단체 및 관련자가 토지법 시행에 관하여 감독하는 과정에서 발생하는 정보

d/ 인공위성, 항공기 등에서 촬영한 항공사진, 현장답사 기타 기술장비를 포함하여 기술적 수단으로 수집할 필요가 있는 필수 정보

d/ 토지 관리·사용에 관한 사회학적 조사 자료와 필요할 때 추가적으로 하는 여러 가지 연구, 조사 자료에서 얻게 되는 필수 정보

3. 자연자원 및 환경을 책임지는 기관은 감시 및 평가 시스템을 운영하고, 전국 및 지방 단위에서 토지법 시행 상황과 토지 관리·사용의 효율성 및 토지정책, 경제·사회·환경에 법이 미치는 영향을 평가하고, 정기적으로 평가 결과를 국회와 정부에 송부한다.
4. 제2항에서 정한 정보를 보관하는 국가기관은 감시 및 평가 시스템을 운영하는 기관에 충분하고 정확한 정보를 적정 시기에 제공하여야 한다. 자연자원 및 환경을 책임지는 기관은 토지정보시스템에 제공할 감시 및 평가 시스템의 정보를 최신화 한다.
5. 토지 관리·사용에 관한 감시 및 평가 시스템은 개인 및 단체가 관련 정보를 찾을 수 있도록 법에 따라 공개한다.
6. 정부는 토지 관리·사용에 관한 감시 및 평가 시스템의 구축과 운영에 관한 세부사항을 정한다.

제2절

토지법 위반의 조사, 분쟁해결, 불복, 행정고발 및 처리

제201조. 특별토지조사

1. 특별토지조사는 권한 있는 국가기관이 다른 기관, 단체, 개인에 대하여 그들이 토지법 및 토지 영역에서의 전문적이고 기술적인 관리 규정을 준수하는지 여부에 관하여 수행하는 조사활동을 말한다.

중앙정부의 자연자원환경부는 전국에 걸쳐 특별토지조사 활동을 지도하고 총괄한다. 지방 토지행정 기관은 각 지역에서 특별토지조사 활동을 총괄한다.

2. 특별토지조사는 다음 내용을 포함한다.

a/ 각급 인민위원회의 토지법 준수 여부에 대한 조사

b/ 토지사용자와 기타 관련된 개인 및 단체의 토지법 준수 여부에 대한 조사

c/ 토지 영역에서의 전문적이고 기술적인 규정의 준수 여부에 대한 조사

3. 특별토지조사관은 다음과 같은 임무를 가진다.

a/ 토지 관리·사용시 국가기관과 토지사용자의 토지법 준수 여부에 대한 조사

b/ 자신의 권한에 따라 토지법 위반행위를 적발·예방·처리하고, 권한 있는 국가기관에 위반행위의 처리방안을 제안하는 임무

4. 특별토지조사를 수행하는 조사팀의 책임자·조사관·공무원의 권한과 의무, 나아가 특별토지조사의 절차는 조사에 관한 법에 따른다.

제202조. 토지분쟁의 조정

1. 국가는 분쟁 당사자들이 스스로 조정하는 것을 장려하거나 토지 분쟁을 풀뿌리 민주주의 조정 원칙에 따라 해결한다.
2. 당사자들은 스스로 하는 조정이 성립하지 아니하는 경우, 분쟁대상이 된 토지가 소재하는 지역을 관할하는 기초 단위 인민위원회에 조정을 주선하는 청원서를 제출할 수 있다.
3. 기초 단위 인민위원회의 위원장이 해당 지역에서의 토지 분쟁에 관한 조정을 주재한다. 위원장은 조정 과정에서 기초 단위 베트남조국전선 위원회와 그 회원 조직 기타 사회 단체와 협조한다. 기초 단위 인민위원회에서 수행하는 조정 절차는 분쟁해결 청원서를 접수한 날로부터 45일 이내에 종결한다.
4. 조정이 성립하는지 여부에 관계 없이, 조정 과정은 회의록에 기록되어 각 당사자가 서명하여야 하고 기초 단위 인민위원회는 그 최종결과를 인증하여야 한다. 조정회의록은 관련 당사자에게 송부하고 해당 기초 단위 인민위원회에서 보관한다.
5. 조정이 성립함으로써 토지사용자 또는 토지 경계가 변경되는 경우, 기초 단위 인민위원회는 조정 회의록을 상급 단위 인민위원회에 송부하되, 개인·가구·주민공동체간 토지 분쟁 사안의 경우에는 직상급 인민위원회의 자연자원환경과에 송부하고, 기타 토지 분쟁 사안의 경우에는 성(province)급 인민위원회의 자연자원환경부서로 송부한다.

송부받은 각급 자연자원환경 부서는 토지경계 변경의 인정 또는 토지사용권, 주택 기타 토지 관련 자산의 소유권 증서의 갱신을 위하여 당해 사건에 관한 조정결과를 동급 인민위원회에 송부한다.

제203조. 토지분쟁의 해결 권한

기초 단위 인민위원회에서 조정이 성립하지 아니한 경우, 당해 토지 분쟁은 아래와 같이 처리한다.

1. 관계 당사자가 권리증서 또는 이 법 제100조에서 정한 서류를 일부라도 구비하고 있는 토지 분쟁 및 토지부착자산에 관한 분쟁은 인민법원이 해결할 권한을 가진다.
2. 관계 당사자가 권리증서 또는 이 법 제100조에서 정한 서류를 구비하고 있지 않은 토지 분쟁의 경우에는, 당사자는 아래의 두 가지 분쟁해결절차 중에서 선택할 수 있다.
 - a/ 제3항에서 정한 권한 있는 인민위원회에 분쟁해결을 구하는 신청서를 제출한다.
 - b/ 권한 있는 인민법원에 민사소송법에 따라 소장을 제출한다.

3. 관계 당사자가 권한 있는 인민위원회에서 분쟁을 해결하기로 선택한 경우, 그 해결은 다음과 같다.

a/ 가구·개인·주민공동체 사이에서 일어난 분쟁의 경우, 기초 단위 인민위원회의 위원장이 분쟁 해결을 책임진다. 관계 당사자가 위원장의 결정에 동의하지 아니하는 경우 각 당사자는 성(province)급 인민위원회의 위원장에게 불복을 신청하거나 인민법원에 행정절차법에 따라 소제기할 수 있다.

b/ 분쟁의 일방 당사자가 단체·종교단체·해외거주 베트남인·외국인투자기업인 경우, 성(province)급 인민위원회의 위원장이 분쟁해결을 책임진다. 관계 당사자가 위원장의 결정에 동의하지 아니하는 경우 각 당사자는 중앙정부의 자연자원환경부에 불복을 신청하거나 행정절차법에 따라 인민법원에 소제기할 수 있다.

4. 제3항에서 정한 토지 분쟁 해결 권한이 있는 자는 종결 결정을 내리며, 각 관계 당사자는 법적으로 유효한 분쟁 종결 결정을 엄중히 따라야 한다. 당사자가 결정에 따르지 아니하는 경우 당해 결정은 강제집행된다.

제204조. 토지 관련 불복신청 및 소송의 해결

1. 토지사용자, 토지사용에 관련된 권리와 의무를 가진자는 토지관리에 관한 행정행위 또는 행정결정에 관하여불복하거나 소제기할 수 있다.
2. 토지와 관련한 행정결정 또는 행정행위에 관한 불복을 처리하는 절차는 행정불복법에 따른다. 토지와 관련한 행정결정 또는 행정행위에 관한 소송을 처리하는 절차는 행정절차법에 따른다.

제205조. 토지에 관한 행정고발의 처리

1. 누구나 토지의 관리·사용시 법률위반에 대하여 행정고발할 수 있다.
2. 위 고발은 행정고발법에 따라 처리한다.

제206조. 토지법 위반자에 대한 처리

1. 토지법을 위반한 자는 위반행위의 성격·심각성에 따라, 행정적으로 징계를 받거나 법률에 따른 형사책임 유무를 조사받는다.
2. 토지법을 위반하여 국가 또는 타인에게 손해를 야기한 자는 실제 발생한 손해를 배상하고 법에 따라 처리된다.

제207조. 토지분야에서 공무수행 중 토지법을 위반한 자에 대한 처리

1. 공무수행 중 토지법을 위반한 자는 위반행위의 성격과 심각성을 기준으로 징계받되 특히 아래 위반행위에 대하여는 형사상 책임을 진다.

a/ 토지 할당 및 임대, 토지사용목적의 변경, 토지 회수, 보상, 지원, 재정착, 토지사용권의양도, 토지사용기본계획과 토지사용계획의 시행, 토지에 관한 재정상 금전지급의무의 확정, 지적도의 관리 또는 토지 관리에 관한 행정결정의 공무수행 중 그 지위와 권한을 남용하여 불법행위에 이른 경우

b/ 토지법 위반을 야기한 관리책임 의식의 부족, 토지 자원 또는 토지사용자의 권리와 의무에 손해를 야기하는 기타 행위의 경우

c/ 의견수렴·공포·정보 공개에 관한 규정 위반, 행정절차에 관한 규정 위반, 토지관리에 관한 보고 규정 위반의 경우

2. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제208조. 토지관리·사용에 관한 법률 위반 행위의 적발·예방·처리에 관한 각급 인민위원회 위원장의 책임

1. 각급 인민위원회의 위원장은 각 지역에서 토지 관리·사용에 관한 법률 위반을 적발·예방하고, 이를 신속히 처리한다.

2. 기초 단위 인민위원회의 위원장은 각 지역에서 불법적인 토지사용권 양도와 토지사용목적의 변경, 다른 토지를 침범·점유하여 시설을 건축하거나 부적절한 목적으로 사용되는 토지 위에 시설을 건축하는 행위를 적발, 예방하고 신속히 처리하며, 법령을 위반한 자로 하여금 법령위반 전과 같은 상태로 복구하도록 강제한다.

제209조. 기초 단위 지적공무원, 각급 토지행정기관에서 근무하는 기관장, 공무원 내지 공공근로자가 행정절차를 위반한 경우 책임을 구하는 청원의 접수 및 처리

1. 토지 할당·임대·토지사용목적 변경의 허가·토지 회수·토지사용자의 권리행사에 필요한 절차 보장 내지 권리증서의 발급에 관하여, 법령을 위반한 각급 토지행정기관의 공무원·공공근로자 또는 기초 단위 행정구역의 지적 공무원을 적발한 단체·개인은 아래의 권한 있는 자에게 청원서를 제출할 수 있다.

a/ 기초 단위 행정구역의 지적 공무원이 법령을 위반한 경우 청원서는 기초 단위 인민위원회의 위원장에게 제출한다.

b/ 토지행정기관에서 근무하는 공무원 또는 공공근로자가 법령을 위반한 경우 청원서는 관계 토지 행정기관의 장에게 제출한다.

c/ 토지행정기관의 장이 법령을 위반한 경우 청원서는 동급 인민위원회의 위원장에게 제출한다.

2. 제1항에서 정한 인민위원회의 위원장 또는 토지행정기관의 장은 청원서를 접수한 날로부터 30일 이내에 청원을 심사하여 종결하고 그 결과를 청원인에게 통지한다.

제14장

시행조항

제210조. 경과규정

1. 2004년 7월 1일 이전에 국가로부터 토지를 임차하여, 전체 임대기간에 해당하는 임대료를 선급하였거나, 토지를 장기간 임차하여 임대료를 선급한 임대기간이 5년 이상 남아 있는 영리단체에게는 본법 제174조에 정한 권리와 의무가 인정되는 반면, 같은 상황에 있는 개인 또는 가구에게는 본법 제179조 제1항에서 정한 권리와 의무가 인정된다.
2. 산업단지, 복합산업단지 또는 수출가공지대의 기반시설을 건설하고 상업적으로 운영하기 위하여 매년 임대료를 지급하고 국가로부터 토지를 임차한 투자자가 이 법 시행일 이전에 전체 임대기간에 대한 임대료를 일시불로 지급받는 형태로 기반시설과 함께 토지를 전대한 경우, 토지를 전차하는 자는 투자자가 전체 토지임대료를 국가에 지급한 이후에는 국가로부터 임대한 전체 기간에 대하여 일시불로 선급한 자와 동일한 권리와 의무를 가진다.
3. 농업에 직접 종사하는 가구 및 개인이 이 법 시행일 이전에 토지를 할당받거나 토지사용권을 인정받거나 농경지사용권을 취득하였고 토지사용기간의 만료시점에도 계속 사용하려는 경우에는, 이 법 제126조 제1항에서 정한 기간 내에서 토지를 사용할 수 있다. 토지사용기간이 2003년 토지법에 따라서 2013년 10월 15일에 만료하는 경우에는 토지사용기간은 2013년 10월 15일부터 기산한다. 토지사용기간이 2013년 10월 15일 이후에 만료하는 경우에는 토지할당기간 만료일부터 기산한다.
4. 가구 및 개인이 권리증서를 발급받지 아니한 채 농경지를 사용하고 있는 경우 권리증서 발급에 관한 토지사용기간은 이 법의 시행일부터 기산한다.
5. 영리단체가 프로젝트에 포함된 기반시설 건설에 필요한 자본금을 형성하기 위하여 국가로부터 할당받은 토지, 또는 영리단체가 2004년 6월 1일 이전에 경매에서 토지사용권을 낙찰받아 토지사용기간의 제한 없이 사용하고 있는 토지의 경우, 토지사용기간은 정부 규정에 따른다.
6. 이 법은 이 법 시행일 전에 시행된 프로젝트 또는 보상·지원 및 재정착을 위한 시설에 대하여는 적용하지 아니한다. 이미 승인된 프로젝트 또는 시설을 위한 보상·지원 및 재정착을 위한 계획, 이 법 시행일 이전에 이미 승인된 계획에 따라 시행되고 있는 보상·지원·재정착의 경우, 위 보상·지원·재정착은 이 법에 따르는 것이 아니라 이미 승인된 계획에 따라 시행되어야 한다.
7. 이 법의 시행일 전에 시행된 토지 할당·임대·토지사용목적의 변경·토지사용권 인정이 이루어졌고 토지사용자가 자신의 재정상 금전지급의무를 다하지 아니한 경우, 토지사용료 또는 토지임대료 계산에 필요한 기간은 정부의 규정에 따른다.

8. 이 법 시행일 전에 토지사용 상한을 초과하여 농경지를 할당받아 사용하는 가구 및 개인은 이 법에 따라 토지를 임대하는 것으로 변경한다.

9. 정부는 이 법 시행일 전에 토지법을 위반하여 토지를 사용한 사건 및 토지사용권으로 보증한 특정 사건들의 처리방안을 정한다.

제211조. 효력

1. 이 법은 2014년 7월 1일부터 시행한다. 국회의 토지법(법률번호. 13/2003/QH11)과 농업, 수산업 및 제염업을 하는 개인 및 가구의 토지사용기간을 연장하는 내용의 2013년 6월 21일 의결(의결번호. 49/2013/QH13)은 이 법의 시행일부터 효력을 상실한다.

2. 베트남 민간항공사에 관한 법률(법률번호. 66/2006/QH11) 제57조, 주택법 제126조에 대한 수정 법률(법률번호. 34/2009/QH12) 제2조, 토지법 제121조, 수도건설투자법의 수정법률(법률번호. 38/2009/QH12)의 제4조, 행정절차법(법률번호. 64/2010/QH12) 제264조 및 재산의 강제매수 및 징발에 관한 법률(법률번호. 15/2008/QH12)에서 토지 징발에 관한 조항은 모두 이 법에 의하여 효력을 상실한다.


제212조. 상세규정

정부는 이 법에서 수권한 각 조항을 구체적으로 정한다.

이 법은 2013년 11월 29일 베트남 사회주의 공화국의 제13차 인민최고회의의 제6회기에서 통과되었다.

국회 의장

응위웬 싱 홍



베트남 토지법 원 문

LUẬT
ĐẤT ĐAI

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

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

- Thửa đất* là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.
- Quy hoạch sử dụng đất* là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định.
- Kế hoạch sử dụng đất* là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất.
- Bản đồ địa chính* là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có

liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. *Thống kê đất đai* là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa

chính về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thống kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần thống kê.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

xuất nông nghiệp trên đất đó.

Điều 4. Sở hữu đất đai

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

Điều 5. Người sử dụng đất

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 6. Nguyên tắc sử dụng đất

1. Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất.

2. Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở thuộc địa phương.

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

Điều 9. Khuyến khích đầu tư vào đất đai

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

1. Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất;
2. Khai hoang, phục hóa, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hóa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
3. Phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất.

Điều 10. Phân loại đất

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

1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:
 - a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;
 - b) Đất trồng cây lâu năm;
 - c) Đất rừng sản xuất;
 - d) Đất rừng phòng hộ;
 - đ) Đất rừng đặc dụng;
 - e) Đất nuôi trồng thủy sản;
 - g) Đất làm muối;
 - h) Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh;
2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:
 - a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;
 - b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;
 - c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
 - d) Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;
 - đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm

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

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

g) Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng;

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

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

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

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

Điều 11. Căn cứ để xác định loại đất

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

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

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

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

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

Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.

2. Vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.

3. Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.

4. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của

người sử dụng đất.

5. Nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật này.

6. Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

8. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định về quản lý đất đai.

9. Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật.

10. Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG II

QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Mục 1

QUYỀN CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Điều 13. Quyền của đại diện chủ sở hữu về đất đai

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng;
- b) Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai;
- c) Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

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

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

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

- 1. Quyết định giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- 2. Quyết định cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
- 3. Công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 18. Nhà nước quyết định giá đất

- 1. Nhà nước quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất.
- 2. Nhà nước ban hành khung giá đất, bảng giá đất và quyết định giá đất cụ thể.

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

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

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

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

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

- 1. Quốc hội ban hành luật, nghị quyết về đất đai; quyết định quy hoạch, kế

hoạch sử dụng đất cấp quốc gia; thực hiện quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước.

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

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

Mục 2

TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Điều 22. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai

1. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện văn bản đó.
2. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.
3. Khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; điều tra, đánh giá tài nguyên đất; điều tra xây dựng giá đất.
4. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.
6. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất.
7. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
8. Thống kê, kiểm kê đất đai.
9. Xây dựng hệ thống thông tin đất đai.
10. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất.
11. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.
12. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.
13. Phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai.
14. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản

lý và sử dụng đất đai.

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

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

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

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

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

Điều 24. Cơ quan quản lý đất đai

1. Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được tổ chức thống nhất từ trung ương đến địa phương.
2. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương là Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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

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

1. Xã, phường, thị trấn có công chức làm công tác địa chính theo quy định của Luật cán bộ, công chức.
2. Công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc quản lý đất đai tại địa phương.

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

1. Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất.
2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.
3. Khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì người sử dụng đất được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.
4. Có chính sách tạo điều kiện cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không có đất sản xuất do quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và chuyển đổi cơ cấu kinh tế được đào tạo nghề, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

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

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

1. Có chính sách về đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng.

2. Có chính sách tạo điều kiện cho đồng bào dân tộc thiểu số trực tiếp sản xuất nông nghiệp ở nông thôn có đất để sản xuất nông nghiệp.

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

1. Xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai và bảo đảm quyền tiếp cận của tổ chức, cá nhân đối với hệ thống thông tin đất đai.

2. Công bố kịp thời, công khai thông tin thuộc hệ thống thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân, trừ những thông tin thuộc bí mật theo quy định của pháp luật.

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

4. Cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong quản lý, sử dụng đất đai có trách nhiệm tạo điều kiện, cung cấp thông tin về đất đai cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG III

ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH VÀ ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1

ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH

Điều 29. Địa giới hành chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 30. Bản đồ hành chính

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

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

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

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

Mục 2

ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 31. Lập, chỉnh lý bản đồ địa chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Tổng hợp, công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của cả nước.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHƯƠNG IV

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 35. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh.
2. Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã.
3. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.
4. Khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu.
5. Bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.
6. Dân chủ và công khai.
7. Bảo đảm ưu tiên quỹ đất cho mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng, an ninh lương thực và bảo vệ môi trường.
8. Quy hoạch, kế hoạch của ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

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

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.
2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.
3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.
4. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng.
5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

Điều 37. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm.
2. Kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh và kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh là 05 năm. Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm.

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

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

a) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia; quy hoạch tổng thể phát triển các vùng kinh tế - xã hội; chiến lược, quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực;

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

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

d) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực;

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

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

a) Định hướng sử dụng đất 10 năm;

b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đối với nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng; trong đó xác định diện tích một số loại đất gồm đất trồng lúa, đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất quốc phòng, đất an ninh, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất, đất khu công nghệ cao, đất khu kinh tế, đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất đô thị và đất bãi thải, xử lý chất thải;

c) Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b khoản này của kỳ quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và vùng kinh tế - xã hội;

d) Lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và các vùng kinh tế - xã hội;

đ) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

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

a) Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

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

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

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

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

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

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

b) Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm;

c) Kế hoạch sử dụng đất 05 năm cho từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và

vùng kinh tế - xã hội;

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

Điều 39. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

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

a) Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

b) Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng kinh tế - xã hội, của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; chiến lược, quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực;

c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

d) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh kỳ trước;

đ) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, của cấp tỉnh;

e) Định mức sử dụng đất;

g) 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:

a) Định hướng sử dụng đất 10 năm;

b) Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh;

c) Xác định các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng;

d) Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

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

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

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

a) Kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp quốc gia; quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm và hàng năm của cấp tỉnh;

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

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

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

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

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

b) Xác định diện tích các loại đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

c) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật này trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện;

d) Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án cấp quốc gia và cấp tỉnh sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.

Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh;

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

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

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

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

a) Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của cấp tỉnh, cấp huyện;

c) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh;

d) Hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện kỳ trước;

đ) Nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, của cấp huyện, của cấp xã;

e) Định mức sử dụng đất;

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

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

a) Định hướng sử dụng đất 10 năm;

b) Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã;

c) Xác định các khu vực sử dụng đất theo chức năng sử dụng đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

d) Xác định diện tích các loại đất đã xác định tại điểm b khoản này đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

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

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

3. Căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện bao gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

c) Nhu cầu sử dụng đất trong năm kế hoạch của các ngành, lĩnh vực, của các cấp;

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

4. Nội dung kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện bao gồm:

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

b) Xác định diện tích các loại đất đã được phân bổ trong kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện, cấp xã trong năm kế hoạch;

c) Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã.

Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh;

d) Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đối với các loại đất phải xin phép quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57 của Luật này trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

đ) Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện;

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

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

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

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

a) Quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

b) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia và quy hoạch tổng thể phát triển các vùng kinh tế - xã hội;

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

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

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

e) Định mức sử dụng đất;

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

2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Định hướng sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

b) Xác định nhu cầu sử dụng đất quốc phòng, an ninh trong kỳ quy hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia;

c) Xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh để giao lại cho địa phương quản lý, sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội;

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

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

a) Kế hoạch sử dụng đất 05 năm cấp quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

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

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

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

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 42 của Luật này có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Hình thức, nội dung và thời gian lấy ý kiến nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh 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 Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện thông qua hình thức tổ chức hội nghị, lấy ý kiến trực tiếp và công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Nội dung lấy ý kiến nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các dự án công trình thực hiện trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

c) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là 30 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định tổ chức lấy ý kiến.

3. Cơ quan có trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xây dựng báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của nhân dân và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

4. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

1. Thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

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

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

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

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

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

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

2. Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp 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 quy định tại Điều 42 của Luật này; cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có trách nhiệm tiếp thu, giải trình theo nội dung thông báo kết quả thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Trong trường hợp cần thiết, Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 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.

3. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất bao gồm:

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

b) Mức độ phù hợp của phương án quy hoạch sử dụng đất với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của quốc gia và địa phương; quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực;

c) Hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường;

d) Tính khả thi của phương án quy hoạch sử dụng đất.

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

a) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất;

b) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội;

c) Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất.

5. Kinh phí tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xác định thành một mục riêng trong kinh phí lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

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

1. Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

2. Chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh.

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt phải được công bố công khai.

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

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

b) 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;

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

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

a) Việc công bố công khai được thực hiện trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt;

b) Việc công khai được thực hiện trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền theo quy định tại khoản 2 Điều này.

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

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

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

1. Trách nhiệm báo cáo hàng năm về kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp;

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh đến Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp kết quả thực hiện hàng năm về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước để báo cáo Chính phủ trình Quốc hội vào kỳ họp cuối năm.

2. Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với năm cuối của kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ kế hoạch sử dụng đất.

Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với năm cuối của kỳ quy hoạch sử dụng đất phải kèm theo báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối và báo cáo tổng hợp việc thực hiện cả kỳ quy hoạch sử dụng đất.

Điều 51. Giải quyết phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải rà soát, điều tra bổ sung để điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho phù hợp với quy định của Luật này khi lập kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2016 - 2020).

2. Khi Luật này có hiệu lực thi hành mà quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và danh mục dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của cấp huyện do Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Việc phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện phải hoàn thành chậm nhất 01 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

CHƯƠNG V

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

Điều 52. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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

chuyên mục đích sử dụng đất.

Điều 53. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác

Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật này và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng.

Điều 54. Giao đất không thu tiền sử dụng đất

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

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật này;

2. Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật này;

3. Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;

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

5. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 159 của Luật này.

Điều 55. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

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

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

2. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

4. Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

Điều 56. Cho thuê đất

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

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

b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 129 của Luật này;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

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

đ) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê;

e) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;

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

2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm 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.

Điều 57. Chuyển mục đích sử dụng đất

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

a) Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối;

b) Chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm;

c) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp;

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

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

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

g) Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này 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.

Điều 58. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi có một trong các văn bản sau đây:

a) Văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 héc ta đất trồng lúa trở lên; từ 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên;

b) Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 héc ta đất trồng lúa; dưới 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

2. Đối với dự án sử dụng đất tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi được sự chấp thuận bằng văn bản của các bộ, ngành có liên quan.

3. 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 có các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;

b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 59. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

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:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức;

b) Giao đất đối với cơ sở tôn giáo;

c) Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật này;

d) Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 56 của Luật này;

đ) 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:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, 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 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định;

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

Điều 60. Xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành và nộp tiền thuê đất.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này đã nhận chuyển quyền sử dụng

đất hợp pháp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

4. Tổ chức kinh tế thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này đã nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại hoặc chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này nếu có nhu cầu.

CHƯƠNG VI

THU HỒI ĐẤT, TRUNG DỤNG ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Mục 1

THU HỒI ĐẤT, TRUNG DỤNG ĐẤT

Điều 61. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh

Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh trong các trường hợp sau đây:

1. Làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc;
2. Xây dựng căn cứ quân sự;
3. Xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;
4. Xây dựng ga, cảng quân sự;
5. Xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;
6. Xây dựng kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân;
7. Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;
8. Xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân;

9. Xây dựng nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân;

10. Xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

Điều 62. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau đây:

1. Thực hiện các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư mà phải thu hồi đất;

2. Thực hiện các dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà phải thu hồi đất, bao gồm:

a) Dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; khu đô thị mới; dự án đầu tư bằng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA);

b) Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội ở trung ương; trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp quốc gia;

c) Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc; hệ thống dẫn, chứa xăng dầu, khí đốt; kho dự trữ quốc gia; công trình thu gom, xử lý chất thải;

3. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm:

a) Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp địa phương;

b) Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của địa phương gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc, chiếu sáng đô thị; công trình thu gom, xử lý chất thải;

c) Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; xây dựng công trình của cơ sở tôn giáo; khu văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí phục vụ công cộng; chợ; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;

d) Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;

đ) Dự án khai thác khoáng sản được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, trừ trường hợp khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường, than bùn, khoáng sản tại các khu vực có khoáng sản phân tán, nhỏ lẻ và khai thác tận thu khoáng sản.

Điều 63. Căn cứ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

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 dựa trên các căn cứ sau đây:

1. Dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này;
2. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
3. Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án.

Điều 64. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:
 - a) 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;
 - b) Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;
 - c) Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;
 - d) Đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho;
 - đ) Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm;
 - e) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;
 - g) Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành;
 - h) Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục;
 - i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với

mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; 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 và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

2. Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai phải căn cứ vào văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 65. 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

1. Các 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 bao gồm:

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

b) Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;

c) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

d) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn;

đ) Đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;

e) Đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

2. Việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều này phải dựa trên các căn cứ sau đây:

a) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết đã có hiệu lực pháp luật đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú của người để thừa kế đã chết đó đối với trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;

đ) 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 đe dọa tính mạng con người đối với trường hợp quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều này.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 66. Thẩm quyền thu hồi đất

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

a) Thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

b) Thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

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

a) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;

b) Thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

3. Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất.

Điều 67. 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

1. Trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Nội dung thông báo thu hồi đất gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

2. Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực thu hồi đất đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.

3. Người có đất thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng 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 nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được công bố công khai, người có đất thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Điều 68. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý đất

đất thu hồi

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng gồm tổ chức dịch vụ công về đất đai, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Đất đã thu hồi được giao để quản lý, sử dụng theo quy định sau đây:

a) Đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này thì giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý;

b) Đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này thì giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này là đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý. Quỹ đất này được giao, cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân không có đất hoặc thiếu đất sản xuất theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 69. Trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành thông báo thu hồi đất.

Thông báo thu hồi đất được gửi đến từng người có đất thu hồi, hợp phổ biến đến người dân trong khu vực có đất thu hồi và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, 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;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

c) Người sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

d) Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực có đất thu hồi không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng 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. Trường hợp người có đất thu hồi 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 tại Điều 70 của Luật này.

2. Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng 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 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, đồng thời 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.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn 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; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền;

b) Cơ quan có thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

3. Việc quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày;

b) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và 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; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến từng người có đất thu hồi, 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 tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt;

d) Trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi thực hiện.

Trường hợp người có đất thu hồi đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng 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 tại Điều 71 của Luật này.

4. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng.

Điều 70. Cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc

1. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc:

a) Việc cưỡng chế phải tiến hành công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

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

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

a) Người có đất thu hồi 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 tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) 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;

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

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế 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. Trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc được quy định như sau:

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

b) 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.

Điều 71. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất

1. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 70 của Luật này.

2. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) 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 tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) 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;

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

d) 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 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 thu hồi đất và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

4. Trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế thu hồi đất:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế;

b) Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế; nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành. Việc bàn giao đất được thực hiện chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày lập biên bản.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì

Ban thực hiện cưỡng chế tổ chức thực hiện cưỡng chế;

c) Ban thực hiện cưỡng chế 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 thực hiện cưỡng chế 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 thực hiện cưỡng chế 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.

5. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi đất:

a) 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; thực hiện phương án tái định cư trước khi thực hiện cưỡng chế; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi đất;

b) Ban thực hiện cưỡng chế 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 có thẩm quyền phê duyệt; thực hiện cưỡng chế theo phương án đã được phê duyệt; bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải bảo quản tài sản; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán;

c) Lực lượng Công an có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất;

d) 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 thu hồi đất; tham gia thực hiện cưỡng chế; phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng niêm phong, di chuyển tài sản của người bị cưỡng chế thu hồi đất;

đ) Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm phối hợp với Ban thực hiện cưỡng chế thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất khi Ban thực hiện cưỡng chế có yêu cầu.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 72. Trưng dụng đất

1. 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.

2. Quyết định trưng dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản; 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 nhưng phải viết giấy xác nhận việc quyết định trưng dụng đất ngay tại thời điểm trưng dụng. Quyết định trưng dụng đất có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ban hành.

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.

3. 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, 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 trưng dụng đất không được phân cấp thẩm quyền cho người khác.

4. Thời hạn trưng dụng đất là không quá 30 ngày kể từ khi quyết định trưng dụng có hiệu lực thi hành. 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.

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 trước khi kết thúc thời hạn trưng dụng.

5. Người có đất trưng dụng phải chấp hành quyết định trưng dụng. 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, cấp huyện nơi có đất trưng dụng tổ chức cưỡng chế thi hành.

6. 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.

7. Việc bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người có đất trưng dụng được bồi thường thiệt hại trong trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại; trường hợp người có đất trưng dụng bị thiệt hại về thu nhập do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra;

b) 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;

c) Trường hợp người có đất trưng dụng bị thiệt hại về thu nhập 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 trung dụng đến ngày hoàn trả đất trung dụng được ghi trong quyết định hoàn trả đất trung dụng.

Mức thiệt hại thu nhập thực tế phải phù hợp với thu nhập do đất trung dụng mang lại trong điều kiện bình thường trước thời điểm trung dụng đất;

d) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện nơi có đất trung dụng thành lập Hội đồng để xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trung 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, cấp huyện quyết định mức bồi thường;

đ) Tiền bồi thường thiệt hại do việc trung dụng đất gây ra được ngân sách nhà nước chi trả một lần, trực tiếp cho người có đất trung dụng trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày hoàn trả đất.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 73. Sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh

1. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2

BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 74. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường.

2. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu 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 tỉnh quyết định

tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

3. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

Điều 75. 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

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, 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 sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

2. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

3. Người 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 chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

4. 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 mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

5. 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 và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

6. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp 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, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp.

Điều 76. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại 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

1. 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:

a) Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 54 của Luật này;

b) Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;

c) Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng 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 sử dụng đất thuê do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng;

d) Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;

đ) Đất nhận khoán để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 77. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức theo quy định tại Điều 129, Điều 130 của Luật này và diện tích đất do được nhận thừa kế;

b) Đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật này thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại;

c) Đối với diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

2. 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 có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật này.

Điều 78. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo

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 trả 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 quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại nếu chi phí này không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

Trường hợp đất nông nghiệp không phải là đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên của tổ chức kinh tế đã giao khoán cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất thì hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

3. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 79. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường như sau:

a) Trường hợp không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở; trường hợp không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở thì Nhà nước bồi thường bằng tiền;

b) Trường hợp còn đất ở, nhà ở trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.

2. 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 thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở

có thu tiền sử dụng đất.

3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường về đất.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 80. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân

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 quy định tại Điều 75 của Luật này 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 theo thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; 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 thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 81. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này 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 theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất để làm nghĩa trang, nghĩa địa quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật này; doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 184 của Luật này, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

3. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp 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 quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường về đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

4. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

5. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất phi nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường về đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 82. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất

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

1. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 76 của Luật này;
2. Đất được Nhà nước giao để quản lý;
3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này;
4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này.

Điều 83. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

1. Nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:
 - a) Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất ngoài việc được bồi thường theo quy định của Luật này còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ;
 - b) Việc hỗ trợ phải bảo đảm khách quan, công bằng, kịp thời, công khai và đúng quy định của pháp luật.
2. Các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:
 - a) Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất;
 - b) Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở;
 - c) Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở;
 - d) Hỗ trợ khác.
3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 84. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình,

cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất nông nghiệp để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

Trường hợp người được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm trong độ tuổi lao động có nhu cầu được đào tạo nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề; được tư vấn hỗ trợ tìm kiếm việc làm, vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà nguồn thu nhập chính là 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; trường hợp người có đất thu hồi còn trong độ tuổi lao động thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

3. Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi là đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ 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, hỗ trợ tìm kiếm việc làm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, 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.

Điều 85. Lập và thực hiện dự án tái định cư

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 trước khi thu hồi đất.

2. Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.

3. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 86. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng 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 thu hồi 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 trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo 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. Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho người có đất thu hồi sớm bàn giao mặt bằng, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng.

Phương án bố trí tái định cư đã được 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 cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

4. Trường hợp người có đất thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường, hỗ trợ không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

Chính phủ quy định cụ thể suất tái định cư tối thiểu phù hợp với điều kiện từng vùng, miền và địa phương.

Điều 87. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt

1. Đối với dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư mà phải 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, các dự án thu hồi đất liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì Thủ tướng Chính phủ quyết định khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Đối với dự án sử dụng vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Nhà nước Việt Nam có cam kết về khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo khung chính sách đó.

3. Đối với trường hợp thu hồi quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 65 của Luật này thì người có đất thu hồi được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để ổn định đời sống, sản xuất theo quy định của Chính phủ.

Mục 3

BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VỀ TÀI SẢN, VỀ SẢN XUẤT, KINH DOANH

Điều 88. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản

xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại.

Điều 89. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật 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.

Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường thiệt hại theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này 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.

Điều 90. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với cây hàng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất;

b) Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất;

c) 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;

d) 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 bảo vệ và phát triển rừng.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất đã đến thời kỳ thu hoạch thì không phải bồi thường;

b) Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra; mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Điều 91. Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất

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 tại khoản 1 Điều này.

Điều 92. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, d, đ, e, i khoản 1 Điều 64 và các điểm b, d khoản 1 Điều 65 của Luật này.

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.

Điều 93. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

2. Trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, 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 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.

3. Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc nhà nước.

4. 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.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 94. Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn

Khi Nhà nước xây dựng công trình công cộng, quốc phòng, an ninh có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang 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.

CHƯƠNG VII

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Mục 1

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 95. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

2. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

3. Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

- a) Thửa đất được giao, cho thuê để sử dụng;
- b) Thửa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;
- c) Thửa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;
- d) Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký.

4. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

b) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên;

c) Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất;

d) Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;

đ) Chuyển mục đích sử dụng đất;

e) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

g) Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này;

h) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;

i) Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của 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;

k) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thoả 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, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

l) Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

m) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

5. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã kê khai đăng ký được ghi vào Sổ địa chính, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu có nhu cầu và có đủ điều kiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp đăng ký biến động đất đai thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp.

Trường hợp đăng ký lần đầu mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ.

6. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k và l khoản 4 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế.

7. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm

đăng ký vào Sổ địa chính.

Điều 96. Hồ sơ địa chính

1. Hồ sơ địa chính bao gồm các tài liệu dạng giấy hoặc dạng số 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, các quyền và thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính và việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; lộ trình chuyển đổi hồ sơ địa chính dạng giấy sang hồ sơ địa chính dạng số.

Mục 2

CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 97. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo một loại mẫu thống nhất trong cả nước.

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. 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 đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 vẫn có giá trị pháp lý và không phải đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp người đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 có nhu cầu cấp đổi thì được đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này.

Điều 98. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó.

2. Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu

chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác 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 và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp.

4. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.

Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

5. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận 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, 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

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 và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 của Luật này.

Điều 99. Trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây:

a) Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại các điều 100, 101 và 102 của Luật này;

b) Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

c) Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;

d) Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

đ) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

g) Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất;

h) Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

i) Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có;

k) Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 100. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

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

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

15 tháng 10 năm 1993;

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

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

đ) 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;

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

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật này 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 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 101. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này, có hộ khẩu

thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 102. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất

1. Tổ chức đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích.

2. Phần diện tích đất mà tổ chức đang sử dụng nhưng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được giải quyết như sau:

a) Nhà nước thu hồi phần diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, cho mượn, cho thuê trái pháp luật, diện tích đất để bị lấn, bị chiếm;

b) Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải lập phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý.

3. Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 56 của Luật này thì cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Được Nhà nước cho phép hoạt động;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01 tháng 7 năm 2004.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 103. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao

1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình phù hợp với tập quán ở địa phương theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình;

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

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

5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại khoản 4 Điều này;

trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này.

6. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 104. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất

1. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 105. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

3. Đối với những trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng mà thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 106. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

a) Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận của người đó;

b) 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 cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận.

2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất trên Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) 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 về đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.

CHƯƠNG VIII

TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT VÀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 107. Các khoản thu tài chính từ đất đai

1. Các khoản thu tài chính từ đất đai bao gồm:

a) Tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê;

c) Thuế sử dụng đất;

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

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

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

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

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

Điều 108. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất:

a) Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất;

b) Mục đích sử dụng đất;

c) Giá đất theo quy định tại Điều 114 của Luật này; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá.

2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất:

a) Diện tích đất cho thuê;

b) Thời hạn cho thuê đất;

c) Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì giá đất thuê là đơn giá trúng đấu giá;

d) Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 109. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất

1. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm d, đ, e và g khoản 1 Điều 57 của Luật này thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) 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;

b) Nộp tiền thuê đất hàng năm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Khi được gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thời gian được gia hạn.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 110. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại;

b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội 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;

c) Sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số;

d) Sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập;

đ) 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;

e) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân phơi, nhà kho; xây dựng cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đối với hợp tác xã nông nghiệp;

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

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 111. Quỹ phát triển đất

1. Quỹ phát triển đất của địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác của địa phương để ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nguồn tài chính của Quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2 GIÁ ĐẤT

Điều 112. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất

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

- a) Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá;
- b) Theo thời hạn sử dụng đất;
- c) Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất;
- d) Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

2. Chính phủ quy định phương pháp định giá đất.

Điều 113. Khung giá đất

Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng. Trong thời gian thực hiện khung giá đất mà giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất thì Chính phủ điều chỉnh khung giá đất cho phù hợp.

Điều 114. Bảng giá đất và giá đất cụ thể

1. Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp.

Trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất ít nhất 60 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi dự thảo bảng giá đất đến cơ quan có chức năng xây dựng khung giá đất xem xét, trường hợp có chênh lệch lớn về giá đất giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

- a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;
- b) Tính thuế sử dụng đất;
- c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.

4. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;

đ) Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 115. Tư vấn xác định giá đất

1. Tư vấn xác định giá đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Khi xây dựng, điều chỉnh khung giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền có yêu cầu;

b) Khi giải quyết khiếu nại về giá đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên có liên quan;

c) Khi thực hiện giao dịch dân sự liên quan đến giá đất cụ thể mà các bên có yêu cầu.

2. Điều kiện hoạt động của tư vấn xác định giá đất, hành nghề tư vấn xác định giá đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Việc xác định giá đất của tư vấn xác định giá đất phải độc lập, khách quan, trung thực và tuân theo nguyên tắc, phương pháp định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật này.

4. Giá đất do tư vấn xác định là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất.

Điều 116. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất

1. Quyền của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất:

a) Thực hiện tư vấn xác định giá đất theo quy định của Luật này, Luật giá và quy định khác của pháp luật có liên quan;

b) Yêu cầu bên thuê tư vấn cung cấp thông tin, tài liệu có liên quan đến việc tư vấn xác định giá đất; được nhận tiền dịch vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng tư vấn xác định giá đất khi bên thuê tư vấn vi phạm điều kiện do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất:

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn xác định giá đất;

b) Thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng tư vấn xác định giá đất với bên thuê tư vấn;

c) Chịu sự thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền về tổ chức, kết quả hoạt động tư vấn xác định giá đất định kỳ hàng năm hoặc trong trường hợp đột xuất;

d) Thực hiện nghĩa vụ về thuế và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan theo quy định của pháp luật;

đ) Đăng ký danh sách định giá viên và việc thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nơi tổ chức tư vấn xác định giá đất đặt trụ sở chính;

e) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả tư vấn xác định giá đất;

g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Mục 3

ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 117. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

2. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 118. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;
- b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- d) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
- đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- e) Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;
- g) Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;
- h) Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất bao gồm:

- a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất;
- b) Sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Điều 110 của Luật này;
- c) Sử dụng đất quy định tại các điểm b, g khoản 1 và khoản 2 Điều 56 của Luật này;
- d) Sử dụng đất vào mục đích hoạt động khoáng sản;
- đ) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở

xã hội và nhà ở công vụ;

e) Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền;

g) Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;

h) Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu 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;

i) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 119. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

1. Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất:

a) Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;

c) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật này;

b) Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 58 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

CHƯƠNG IX

HỆ THỐNG THÔNG TIN ĐẤT ĐAI VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI

Điều 120. Hệ thống thông tin đất đai

1. Hệ thống thông tin đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành một hệ thống thống nhất trên phạm vi cả nước, phục vụ đa mục tiêu; theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia, quốc tế được công nhận tại Việt Nam.

2. Hệ thống thông tin đất đai gồm các thành phần cơ bản sau đây:

- a) Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin đất đai;
- b) Hệ thống phần mềm hệ điều hành, phần mềm hệ thống và phần mềm ứng dụng;
- c) Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia.

Điều 121. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia

1. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia được xây dựng thống nhất trong phạm vi cả nước.

2. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia gồm các thành phần:

- a) Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;
- b) Cơ sở dữ liệu địa chính;
- c) Cơ sở dữ liệu điều tra cơ bản về đất đai;
- d) Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- đ) Cơ sở dữ liệu giá đất;
- e) Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai;
- g) Cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai;
- h) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

3. Nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin cơ sở dữ liệu đất đai được thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 122. Quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai

1. Thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thì có giá trị pháp lý như trong hồ sơ dạng giấy.

2. Cơ sở dữ liệu đất đai là tài sản của Nhà nước phải được bảo đảm an ninh, an toàn chặt chẽ; nghiêm cấm mọi hành vi truy cập trái phép, phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu về thông tin, dữ liệu đất đai được khai thác, sử dụng qua cổng thông tin đất đai ở trung ương, địa phương và phải nộp phí; khi thực hiện khai thác thông tin, dữ liệu đất đai phải thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Điều 123. Dịch vụ công điện tử trong lĩnh vực đất đai

1. Các dịch vụ công điện tử được thực hiện gồm đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; thực hiện các giao dịch về đất đai và tài sản gắn liền với đất; cung cấp thông tin, dữ liệu về đất đai.

2. Cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm thực hiện các dịch vụ công quy định tại khoản 1 Điều này; cung cấp các dịch vụ thuận tiện, đơn giản, an toàn cho

tổ chức và cá nhân trên môi trường mạng.

Điều 124. Trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin đất đai

1. Nhà nước có chính sách đầu tư xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai; bảo đảm kinh phí vận hành, duy trì hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; thực hiện dịch vụ công điện tử trong lĩnh vực đất đai theo quy định của Chính phủ.

3. Bộ, ngành, cơ quan có liên quan có trách nhiệm cung cấp kết quả điều tra cơ bản và các dữ liệu, thông tin có liên quan đến đất đai cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia, hệ thống thông tin đất đai.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương; cung cấp dữ liệu đất đai cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để tích hợp vào cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia.

5. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai; điều kiện của tổ chức, cá nhân hoạt động tư vấn về xây dựng cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin đất đai.

CHƯƠNG X

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

Mục 1

THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 125. Đất sử dụng ổn định lâu dài

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

1. Đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng;
2. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật này;
3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên;
4. Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê;
5. Đất xây dựng trụ sở cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 147 của Luật này; đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật này;

6. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
7. Đất cơ sở tôn giáo quy định tại Điều 159 của Luật này;
8. Đất tín ngưỡng;
9. Đất giao thông, thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất xây dựng các công trình công cộng khác không có mục đích kinh doanh;
10. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;
11. Đất tổ chức kinh tế sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 127 và khoản 2 Điều 128 của Luật này.

Điều 126. Đất sử dụng có thời hạn

1. Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 129 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này.

2. Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, hộ gia đình, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất.

3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm.

Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

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 tại khoản này.

4. Thời hạn cho thuê đất để 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, mỗi lần gia hạn không quá thời hạn quy định tại khoản này.

5. Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn không quá 05 năm.

6. Đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật này và các công trình công cộng có mục đích kinh doanh 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 tại khoản này.

7. Đối với thửa đất sử dụng cho nhiều mục đích thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sử dụng vào mục đích chính.

8. Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 127. Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

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

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

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

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

Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật này nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng;

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

đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn

định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật này.

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

Điều 128. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất

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

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

Mục 2

ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 129. Hạn mức giao đất nông nghiệp

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau:

- a) Không quá 03 héc ta 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;
- b) Không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 10 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 30 héc ta đối với mỗi loại đất sau đây:

- a) Đất rừng phòng hộ;
- b) Đất rừng sản xuất.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 héc ta.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 05 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 25 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 héc ta.

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

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

6. Hạn mức giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản, làm muối thuộc vùng đệm của rừng đặc dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.

7. Đối với diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ngoài xã, phường, thị trấn nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng, nếu là đất được giao không thu tiền sử dụng đất thì được tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp của mỗi hộ gia đình, cá nhân.

Cơ quan quản lý đất đai nơi đã giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân gửi thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi hộ gia đình, cá nhân đó đăng ký hộ khẩu thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp.

8. Diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ người khác, nhận khoán, được Nhà nước cho thuê đất không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều này.

Điều 130. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 129 của Luật này.

2. Chính phủ quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông

nghiep của hộ gia đình, cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể theo từng vùng và từng thời kỳ.

Điều 131. Đất nông nghiệp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng

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

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

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

b) Đối với những địa phương chưa thực hiện việc giao đất cho hộ gia đình, 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;

c) 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.

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

a) 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 của các dân tộc;

b) Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo vệ đất được giao, được sử dụng đất kết hợp với mục đích sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản, không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

Điều 132. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích

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

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

Đối với những nơi đã để lại quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích vượt quá 5% thì diện tích ngoài mức 5% được sử dụng để xây dựng hoặc bồi

thường khi sử dụng đất khác để xây dựng các công trình công cộng của địa phương; giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

2. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sử dụng vào các mục đích sau đây:

a) Xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn gồm công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng quy định tại điểm a khoản này;

c) Xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

3. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm.

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

4. 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 nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 133. Đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp 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, tổ chức sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp thì 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 tạo quỹ đất giao, cho thuê đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Việc giao đất, cho thuê đất phải ưu tiên hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số không có đất hoặc thiếu đất sản xuất ở địa phương.

3. Tổ chức kinh tế đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành phải chuyển sang thuê đất.

Điều 134. Đất trồng lúa

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

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.

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

3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định của Chính phủ.

Điều 135. Đất rừng sản xuất

1. Nhà nước giao đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên cho tổ chức quản lý rừng để quản lý, bảo vệ và phát triển rừng.

2. Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất là rừng trồng theo quy định sau đây:

a) Giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo hạn mức quy định tại điểm b khoản 3 Điều 129 của Luật này để sử dụng vào mục đích sản xuất lâm nghiệp. Đối với diện tích đất rừng sản xuất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất;

b) Cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư trồng rừng;

c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất rừng sản xuất theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì được sử dụng

diện tích đất chưa có rừng để trồng rừng hoặc trồng cây lâu năm.

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

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

Điều 136. Đất rừng phòng hộ

1. Nhà nước giao đất rừng phòng hộ cho tổ chức quản lý rừng phòng hộ để quản lý, bảo vệ, khoanh nuôi tái sinh rừng và trồng rừng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

2. Tổ chức quản lý rừng phòng hộ giao khoán đất rừng phòng hộ cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại đó để bảo vệ, phát triển rừng; Ủy ban nhân dân cấp huyện giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đó sử dụng.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu, khả năng bảo vệ, phát triển rừng và đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ mà chưa có tổ chức quản lý và khu vực quy hoạch trồng rừng phòng hộ thì được Nhà nước giao đất rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng và được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho tổ chức kinh tế thuê đất rừng phòng hộ thuộc khu vực được kết hợp với kinh doanh cảnh quan, du lịch sinh thái - môi trường dưới tán rừng.

5. Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao rừng phòng hộ theo quy định của Luật bảo vệ và phát triển rừng thì được giao đất rừng phòng hộ để bảo vệ, phát triển rừng; có quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật bảo vệ và phát triển rừng.

Điều 137. Đất rừng đặc dụng

1. Nhà nước giao đất rừng đặc dụng cho tổ chức quản lý rừng đặc dụng để quản lý, bảo vệ theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

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

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

4. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất vùng

đệm của rừng đặc dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất, nghiên cứu, thí nghiệm về lâm nghiệp hoặc kết hợp quốc phòng, an ninh theo quy hoạch phát triển rừng của vùng đệm và được kết hợp sử dụng đất vào mục đích khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

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

Điều 138. Đất làm muối

1. Đất làm muối được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trong hạn mức giao đất tại địa phương để sản xuất muối. Trường hợp sử dụng vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất.

Đất làm muối được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp 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.

Điều 139. Đất có mặt nước nội địa

1. Ao, hồ, đầm được Nhà nước giao theo hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp.

Ao, hồ, đầm được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp 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.

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

Điều 140. Đất có mặt nước ven biển

1. Đất có mặt nước ven biển được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, phi nông nghiệp.

2. Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển theo quy định sau đây:

a) Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- b) Bảo vệ đất, làm tăng sự bồi tụ đất ven biển;
- c) Bảo vệ hệ sinh thái, môi trường và cảnh quan;
- d) Không cản trở việc bảo vệ an ninh quốc gia và giao thông trên biển.

Điều 141. Đất bãi bồi ven sông, ven biển

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

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

Đất bãi bồi ven sông, ven biển thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở do Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý và bảo vệ.

3. Đất bãi bồi ven sông, ven biển được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh nông nghiệp, phi nông nghiệp.

4. Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất bãi bồi ven sông, ven biển trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng trong thời hạn giao đất còn lại. Khi hết thời hạn giao đất, nếu có nhu cầu sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước xem xét cho thuê đất.

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

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 142. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại

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

2. Đất sử dụng cho kinh tế trang trại gồm đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối quy định tại Điều 129 của Luật này; đất do Nhà nước cho thuê; đất do thuê, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho; đất do nhận khoán của tổ chức; đất do hộ gia đình, cá nhân góp.

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm kinh tế trang trại được chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm kinh tế trang trại phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt,

không có tranh chấp thì được tiếp tục sử dụng theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối quy định tại khoản 1 Điều 54 của Luật này thì được tiếp tục sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật này;

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

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

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

Mục 3

ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 143. Đất ở tại nông thôn

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

2. Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương.

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

4. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất trong những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp.

Điều 144. Đất ở tại đô thị

1. Đất ở tại đô thị gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục

vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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

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

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở.

5. 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 đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ các quy định về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường đô thị.

Điều 145. Đất xây dựng khu chung cư

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

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

3. Chính phủ quy định chi tiết chế độ sử dụng đất xây dựng khu chung cư.

Điều 146. Đất sử dụng để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn

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

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

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc lập và giao cho tổ chức kinh tế,

người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án theo quy định của pháp luật để chỉnh trang hoặc xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới. Đất cho các dự án này phải được phân bổ đồng bộ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho toàn khu vực, bao gồm đất sử dụng để xây dựng kết cấu hạ tầng, đất ở, đất xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Khi thực hiện các dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn, Nhà nước chủ động thu hồi đất, bao gồm đất để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng và đất vùng phụ cận theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

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

Điều 147. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp

1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan gồm đất trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội.

2. Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, ngoại giao và các công trình sự nghiệp khác.

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

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

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

5. Nhà nước khuyến khích việc sử dụng đất vào mục đích phát triển văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường.

Điều 148. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh bao gồm đất sử dụng vào các mục đích quy định tại Điều 61 của Luật này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc quản lý nhà nước đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thuộc địa bàn quản lý hành chính của địa phương.

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

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

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 149. Đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề

1. Việc sử dụng đất xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Khi quy hoạch, thành lập khu công nghiệp, khu chế xuất phải đồng thời lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất.

2. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất. Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.

Nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và có các quyền, nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này;

b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 175 của Luật này.

4. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

5. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 150. Đất sử dụng cho khu công nghệ cao

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

Khi quy hoạch, thành lập khu công nghệ cao phải đồng thời lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài khu công nghệ cao để phục vụ đời sống chuyên gia, người lao động làm việc trong khu công nghệ cao.

2. Ban quản lý khu công nghệ cao được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất khu công nghệ cao. Ban quản lý khu công nghệ cao được cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghệ cao theo quy định của Luật này.

3. Ban quản lý khu công nghệ cao lập quy hoạch chi tiết xây dựng của khu công nghệ cao và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất cho Ban quản lý khu công nghệ cao để tổ chức xây dựng, phát triển khu công nghệ cao theo quy hoạch đã được phê duyệt.

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

5. Doanh nghiệp phát triển khu công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng được Ban quản lý khu công nghệ cao cho thuê đất; người có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghệ cao được thuê lại đất của doanh nghiệp phát triển khu

công nghệ cao, doanh nghiệp phát triển hạ tầng.

6. Người sử dụng đất trong khu công nghệ cao phải sử dụng đất đúng mục đích đã được ghi trong hợp đồng thuê đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này.

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

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

8. Việc xác định giá cho thuê đất và tính thu tiền thuê đất trong khu công nghệ cao thực hiện theo quy định của Luật này.

Điều 151. Đất sử dụng cho khu kinh tế

1. Đất sử dụng cho khu kinh tế gồm đất để xây dựng khu kinh tế, khu kinh tế cửa khẩu được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Đất sử dụng cho khu kinh tế là diện tích đất sử dụng cho các khu chức năng gồm: khu phi thuế quan, khu bảo thuế, khu chế xuất, khu công nghiệp, khu giải trí, khu du lịch, khu đô thị, khu dân cư, khu hành chính và các khu chức năng khác phù hợp với đặc điểm của từng khu kinh tế nhằm tạo môi trường đầu tư và kinh doanh đặc biệt thuận lợi cho các nhà đầu tư.

Việc xây dựng, mở mới các khu kinh tế phải phù hợp với quy hoạch tổng thể hệ thống các khu kinh tế trong cả nước.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất cho Ban quản lý khu kinh tế để tổ chức xây dựng khu kinh tế theo kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trong quy hoạch chi tiết xây dựng của khu kinh tế.

3. Ban quản lý khu kinh tế có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho mình trước khi giao lại đất, cho thuê đất. Ban quản lý khu kinh tế được giao lại đất có thu tiền sử dụng đất, giao lại đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất trong các khu chức năng của khu kinh tế theo quy định tại các điều 54, 55 và 56 của Luật này.

Thời hạn sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế không quá 70 năm.

4. Người sử dụng đất trong khu kinh tế được đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng, được sản xuất, kinh doanh, hoạt động dịch vụ và có các quyền, nghĩa vụ như sau:

a) Trường hợp được Ban quản lý khu kinh tế giao lại đất trong khu kinh tế thì có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này;

b) Trường hợp được Ban quản lý khu kinh tế cho thuê đất trong khu kinh tế thì có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này.

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

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

7. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu kinh tế đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án, không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án, nếu có nhu cầu được Ban quản lý khu kinh tế xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.

8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 152. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản

1. Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản bao gồm đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản và khu vực các công trình phụ trợ cho hoạt động khoáng sản và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản.

2. Đất để thăm dò, khai thác khoáng sản được Nhà nước cho thuê đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được phép thực hiện dự án thăm dò, khai thác khoáng sản.

Đất để làm mặt bằng chế biến khoáng sản thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp quy định tại Điều 153 của Luật này.

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

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

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

c) Sử dụng đất phù hợp với tiến độ thăm dò, khai thác khoáng sản; người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ thăm dò, khai thác khoáng sản

và trạng thái lớp đất mặt được quy định trong hợp đồng thuê đất;

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

Điều 153. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

1. Đất thương mại, dịch vụ 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 gồm đất để xây dựng các cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

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 nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, 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, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Người 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, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này còn được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ.

Doanh nghiệp 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 Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Điều 154. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm

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

Việc sử dụng đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm phải tận dụng các loại đất đồi, gò không canh tác, đất bãi hoang, đất lòng sông hoặc ao, hồ cạn khơi sâu, đất ven sông ngòi không sản xuất nông nghiệp, đất đê bồi không còn sử dụng, đất do cải tạo đồng ruộng.

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

Đất để làm mặt bằng sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm thuộc loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có chế độ sử dụng đất như đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp quy định tại Điều 153 của Luật này.

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

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

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

c) Người sử dụng đất có trách nhiệm trả lại đất đúng với tiến độ khai thác nguyên liệu và trạng thái mặt đất được quy định trong hợp đồng thuê đất.

4. Nghiêm cấm sử dụng những loại đất sau đây để khai thác làm nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm:

a) Đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định bảo vệ;

b) Đất nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình.

5. Trong quá trình sử dụng đất để khai thác nguyên liệu cho sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm, người sử dụng đất phải áp dụng các biện pháp công nghệ thích hợp để khai thác, sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm; phải thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống của những người sử dụng đất xung quanh và không ảnh hưởng xấu đến môi trường.

Điều 155. Đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao và dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao

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

2. Đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng, trong đó phân định rõ các khu chức năng sử dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh và các khu chức năng sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh.

Đối với đất thuộc khu chức năng không có mục đích kinh doanh thì Nhà nước

giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 54 của Luật này; có mục đích kinh doanh thì Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 56 của Luật này.

3. Nhà nước giao cho nhà đầu tư quản lý diện tích đất để thực hiện dự án xây dựng - chuyển giao (BT); giao đất hoặc cho thuê đất đối với nhà đầu tư để thực hiện dự án xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) và các hình thức khác theo quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 156. Đất cảng hàng không, sân bay dân dụng

1. Đất phục vụ cho hoạt động hàng không dân dụng tại cảng hàng không, sân bay bao gồm:

- a) Đất xây dựng trụ sở các cơ quan nhà nước hoạt động thường xuyên tại cảng hàng không, sân bay;
- b) Đất xây dựng các hạng mục thuộc kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay gồm đất để xây dựng đường cất hạ cánh, đường lăn, sân đỗ tàu bay, cơ sở bảo đảm hoạt động bay, bảo đảm an ninh hàng không, khẩn nguy sân bay, hàng rào, đường công vụ, đường giao thông nội cảng và các công trình, khu phụ trợ khác của sân bay;
- c) Đất xây dựng cơ sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không tại cảng hàng không, sân bay;
- d) Đất xây dựng công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ phi hàng không.

2. Cảng vụ hàng không được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch cảng hàng không, sân bay đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phục vụ hoạt động hàng không dân dụng tại cảng hàng không, sân bay được cấp cho Cảng vụ hàng không.

3. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan quản lý nhà nước về hàng không dân dụng phê duyệt, Cảng vụ hàng không giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định sau đây:

- a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này;
- b) Cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này. Việc tính tiền thuê đất và thu tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của Luật này.

4. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất tại cảng hàng không, sân bay có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Sử dụng đất đúng mục đích; không được chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Được dùng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê để thế chấp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; được bán, cho thuê tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 157. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

1. Đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn gồm đất xây dựng các hệ thống giao thông, thủy lợi, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống xử lý chất thải, hệ thống dẫn điện, dẫn xăng dầu, dẫn khí, thông tin liên lạc và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình này.

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

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

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

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

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

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 158. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh

1. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảo vệ thì phải được quản lý

ng nghiêm ngặt theo quy định sau đây:

a) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý theo quy định của pháp luật về di sản văn hoá thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đó chịu trách nhiệm chính trong việc sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh;

b) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý diện tích đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh;

c) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh bị lấn, bị chiếm, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời.

2. Trong trường hợp đặc biệt cần thiết phải sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh vào mục đích khác thì việc chuyển mục đích phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xếp hạng đối với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đó.

Điều 159. Đất cơ sở tôn giáo

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

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào chính sách tôn giáo của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quyết định diện tích đất giao cho cơ sở tôn giáo.

Điều 160. Đất tín ngưỡng

1. Đất tín ngưỡng gồm đất có công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.

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 đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Việc xây dựng, mở rộng các công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ của cộng đồng phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 161. Đất xây dựng công trình ngầm

1. Việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm phải phù hợp với quy hoạch xây dựng công trình ngầm, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất để xây dựng

công trình ngầm theo quy định của Chính phủ.

Điều 162. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa

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

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức đất và chế độ quản lý việc xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa bảo đảm tiết kiệm và có chính sách khuyến khích việc an táng không sử dụng đất.

3. Nghiêm cấm việc lập nghĩa trang, nghĩa địa trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 163. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng

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

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

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

c) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản.

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

Mục 4

ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

Điều 164. Quản lý đất chưa sử dụng

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

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở.

3. Việc quản lý đất chưa sử dụng được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 165. Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đầu tư, khai hoang,

phục hóa, cải tạo đất để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, 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 nhà nước 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 hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất.

CHƯƠNG XI

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 166. Quyền chung của người sử dụng đất

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

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

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

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

5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

6. Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

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

Điều 167. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

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

a) Nhóm người sử dụng đất gồm hộ gia đình, cá nhân thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật này.

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 này;

b) 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 thủ tục tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì 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:

a) 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, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

b) 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 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;

c) 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;

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Điều 168. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

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.

2. Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê sau khi có Giấy chứng nhận và có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 194 của Luật này.

Điều 169. Nhận quyền sử dụng đất

1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 179 của Luật này;

b) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Doanh nghiệp 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;

c) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 và điểm e khoản 1 Điều 179 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này;

d) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận thừa kế quyền sử dụng đất;

đ) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được nhận chuyển quyền sử dụng đất ở thông qua hình thức mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở;

e) Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp liên doanh nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

g) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất thông qua việc 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;

h) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được nhận quyền sử dụng đất

thông qua việc Nhà nước cho thuê đất;

i) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng ổn định;

k) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hoà 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, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

l) Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hoà 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, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành;

m) Tổ chức là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia tách hoặc sáp nhập theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia tách hoặc sáp nhập.

2. Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phụ thuộc vào nơi cư trú, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 191 và Điều 192 của Luật này.

Điều 170. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

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

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

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

4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.

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

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

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

dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

Điều 171. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề

1. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý trên thửa đất liền kề.

2. Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 95 của Luật này.

Điều 172. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể 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 này.

Mục 2

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 173. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 174. Quyền và nghĩa vụ của 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

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền và nghĩa vụ chung quy

định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ngoài quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn có các quyền sau đây:

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

b) Cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

d) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; việc thực hiện các quyền phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 173 của Luật này.

4. 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 nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm

tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng;

c) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng.

Điều 175. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật này; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

đ) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 176. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này.

3. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng và không chuyển mục đích sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này;

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này;

c) Trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 175 của Luật này.

4. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được quy định như sau:

a) Trường hợp tổ chức kinh tế 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 quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này;

b) Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 175 của Luật này.

Điều 177. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản

1. Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế khác thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này trong các trường hợp sau đây:

a) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Đất của hộ gia đình, cá nhân góp vốn mà không phải là đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

2. Quyền sử dụng đất của hợp tác xã khi giải thể, phá sản thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì Nhà nước thu hồi đất đó;

b) Đối với đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không

có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; đất do thành viên góp quyền sử dụng vào hợp tác xã thì Nhà nước không thu hồi đất, quyền sử dụng đất đó là của hợp tác xã và được xử lý theo điều lệ của hợp tác xã, nghị quyết của đại hội thành viên.

3. Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế là doanh nghiệp khi giải thể, phá sản được xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 178. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được thuê đất để xây dựng công trình ngầm

Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng công trình ngầm thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 174 của Luật này;
2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế quy định tại khoản 1 Điều 175 của Luật này.

Mục 3

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 179. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất

1. Hộ gia đình, 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 trả 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:

- a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;
- b) Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác;
- c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- d) Cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất;
- đ) Cá nhân sử dụng đất có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài

thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;

e) Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này;

g) Thế chấp quyền sử dụng 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;

h) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh;

i) Trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án thì có quyền tự đầu tư trên đất hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định của Chính phủ.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

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

d) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật về dân sự;

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

e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.

3. Hộ gia đình, cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) 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 khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Hộ gia đình, 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. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 180. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất

1. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này.

2. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất được quy định như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 179 của Luật này;

b) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 179 của Luật này.

Điều 181. Quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất

1. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này.

2. Cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Mục 4

**QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI VIỆT NAM
ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI
CÓ CHỨC NĂNG NGOẠI GIAO, DOANH NGHIỆP
CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI SỬ DỤNG ĐẤT**

Điều 182. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

1. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Xây dựng các công trình trên đất theo giấy phép của cơ quan nhà nước Việt Nam có thẩm quyền;

c) Sở hữu công trình do mình xây dựng trên đất thuê trong thời hạn thuê đất.

2. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác thì tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao có quyền và nghĩa vụ theo điều ước quốc tế đó.

Điều 183. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước cho thuê đất theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật này;

d) Cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

c) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

d) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn sử dụng đất;

d) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn sử dụng đất.

4. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà nhà đầu tư nước ngoài chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này tương ứng với hình thức nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp mà bên Việt Nam chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế quy định tại Điều 174 và Điều 175 của Luật này.

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 4 Điều 174 của Luật này.

Điều 184. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh

1. Doanh nghiệp liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì doanh nghiệp liên doanh có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này trong các trường hợp sau đây:

a) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

b) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

2. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh có quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước

đóng góp vào doanh nghiệp liên doanh.

3. Người 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 mà góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức kinh tế trong nước vào liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này.

4. Doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có 100% vốn nước ngoài thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 183 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này;

b) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 183 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này;

c) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 183 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật này.

Điều 185. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế và có quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 174 của Luật này.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê, thuê lại thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này;

b) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 175 của Luật này.

Điều 186. Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;
- b) Chuyển quyền sử dụng đất ở khi bán, tặng cho, để thừa kế, đổi nhà ở cho tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để ở; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho nhà tình nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 của Luật này. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở;
- c) Thế chấp nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;
- d) Cho thuê, ủy quyền quản lý nhà ở trong thời gian không sử dụng.

3. Trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đều là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam quy định tại khoản 1 Điều này thì người nhận thừa kế không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng được chuyển nhượng hoặc được tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế theo quy định sau đây:

- a) Trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế được đứng tên là bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- b) Trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất thì người được tặng cho phải là đối tượng được quy định tại điểm e khoản 1 Điều 179 của Luật này và phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên tặng cho trong hợp đồng hoặc văn bản cam kết tặng cho;
- c) Trong trường hợp chưa chuyển nhượng hoặc chưa tặng cho quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại cơ quan đăng ký đất đai để cập nhật vào Sổ địa chính.

4. Trường hợp trong số những người nhận thừa kế có người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam còn những người khác thuộc diện được nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa phân chia thừa kế quyền sử dụng đất cho từng người nhận thừa kế thì những người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại cơ quan đăng ký đất đai để cập nhật vào Sổ địa chính.

Sau khi giải quyết xong việc phân chia thừa kế thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thì phần thừa kế được giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Người nhận thừa kế trong các trường hợp quy định tại điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều này được ủy quyền bằng văn bản cho người trông nom hoặc tạm sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 187. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất để xây dựng công trình ngầm

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng công trình ngầm được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 183 của Luật này;
2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 183 của Luật này.

Mục 5

ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 188. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, 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; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

Điều 189. Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;

b) 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.

2. Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;

b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

3. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.

4. Đối với trường hợp thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì thực hiện theo quy định tại Điều 194 của Luật này.

Điều 190. Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

Điều 191. Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được

cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

4. Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.

Điều 192. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

3. Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 193. Điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có đủ các điều kiện sau đây:

1. Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án;

2. Mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

3. Đối với đất chuyên trồng lúa nước thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 134 của Luật này.

Điều 194. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê

1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh

doanh nhà ở được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định của Chính phủ về điều kiện, loại đô thị để cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai;

b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt.

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật này;

b) Dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

CHƯƠNG XII

THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 195. Các thủ tục hành chính về đất đai

1. Các thủ tục hành chính về đất đai bao gồm:

a) Thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c) Thủ tục cấp đổi, cấp lại, đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng;

d) Thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất;

đ) Thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất;

e) Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai tại cơ quan hành chính;

g) Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 196. Công khai thủ tục hành chính về đất đai

1. Nội dung công khai thủ tục hành chính về đất đai bao gồm:

a) Cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả;

- b) Thời gian giải quyết đối với mỗi thủ tục hành chính;
- c) Thành phần hồ sơ đối với từng thủ tục hành chính;
- d) Quy trình và trách nhiệm giải quyết từng loại thủ tục hành chính;
- đ) Nghĩa vụ tài chính, phí và lệ phí phải nộp đối với từng thủ tục hành chính.

2. Việc công khai về các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện bằng hình thức niêm yết thường xuyên tại trụ sở cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả; đăng trên trang thông tin điện tử cơ sở dữ liệu quốc gia về thủ tục hành chính, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Điều 197. Thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

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 các thủ tục hành chính khác có liên quan.

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.

4. Người sử dụng đất và người khác có liên quan có trách nhiệm thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục hành chính về đất đai và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XIII

GIÁM SÁT, THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỔ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Mục 1

GIÁM SÁT, THEO DÕI VÀ ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 198. Giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận về việc quản lý và sử dụng đất đai

1. Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp và Luật hoạt động giám sát của Quốc hội, Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân.

2. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật

Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 199. Giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai

1. Công dân có quyền tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát và phản ánh các sai phạm trong quản lý và sử dụng đất đai.

2. Việc giám sát và phản ánh phải bảo đảm khách quan, trung thực, đúng pháp luật; không được lợi dụng quyền giám sát để khiêu 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.

3. Nội dung giám sát của công dân trong quản lý và sử dụng đất đai:

- a) Việc lập, điều chỉnh, công bố, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- b) Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- c) Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- d) Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- đ) Việc thu, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế liên quan đến đất đai; định giá đất;
- e) Việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

4. Hình thức giám sát của công dân trong quản lý và sử dụng đất đai:

- a) Trực tiếp thực hiện quyền giám sát thông qua việc phản ánh, gửi đơn kiến nghị đến các cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết;
- b) 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.

5. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi nhận được ý kiến của công dân và tổ chức đại diện cho người dân:

- a) Kiểm tra, xử lý, trả lời bằng văn bản theo thẩm quyền;
- b) Chuyển đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết trong trường hợp không thuộc thẩm quyền;
- c) Thông báo kết quả cho tổ chức, cá nhân đã phản ánh.

Điều 200. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai

1. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được sử dụng để đánh giá việc thi hành pháp luật về đất đai, hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai, sự 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.

2. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được xây dựng dựa trên hệ thống thông tin đất đai và việc thu thập các thông tin khác từ quá trình thi hành pháp luật về đất đai trên phạm vi cả nước bao gồm:

a) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thống kê, kiểm kê đất đai; giá đất và thuế 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác 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;

b) Thông tin về giải quyết tranh chấp, khiếu kiện về đất đai;

c) Thông tin từ quá trình giám sát việc thực thi pháp luật về đất đai của 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 và người dân;

d) Những thông tin cần thiết phải thu nhận bằng các giải pháp công nghệ gồm chụp ảnh mặt đất từ vệ tinh, máy bay và các phương tiện bay khác; điều tra thực địa và các phương tiện kỹ thuật khác;

đ) Những thông tin cần thiết từ dữ liệu điều tra xã hội học về quản lý và sử dụng đất đai được thực hiện từ các hoạt động nghiên cứu, điều tra, khảo sát khác nhau và thực hiện điều tra xã hội học bổ sung khi cần thiết.

3. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá; tổ chức thực hiện đánh giá việc thực thi pháp luật, hiệu quả quản lý và 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; kết quả đánh giá được gửi định kỳ đến Chính phủ, Quốc hội.

4. Cơ quan nhà nước lưu giữ thông tin quy định tại khoản 2 Điều này có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời các thông tin cho cơ quan quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm cập nhật các thông tin trong hệ thống theo dõi, đánh giá vào hệ thống thông tin đất đai.

5. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được công khai để các tổ chức, cá nhân tìm hiểu thông tin theo quy định của pháp luật.

6. Chính phủ quy định chi tiết về việc xây dựng và vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai.

Mục 2

THANH TRA, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 201. Thanh tra chuyên ngành đất đai

1. 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, quản lý thuộc lĩnh vực đất đai.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành đất đai trong cả nước.

Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành đất đai tại địa phương.

2. Nội dung thanh tra chuyên ngành đất đai bao gồm:

- a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp;
- b) Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân khác có liên quan;
- c) Thanh tra việc chấp hành các quy định về chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực đất đai.

3. Thanh tra chuyên ngành đất đai có các nhiệm vụ sau đây:

- a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan nhà nước, người sử dụng đất trong việc quản lý và sử dụng đất đai;
- b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

4. Quyền và nghĩa vụ của trưởng đoàn thanh tra, thanh tra viên, công chức làm công tác thanh tra chuyên ngành đất đai, quy trình tiến hành thanh tra chuyên ngành đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về thanh tra.

Điều 202. Hòa giải tranh chấp đất đai

1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở.

2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình; trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai.

4. Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên 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. Đối với trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, người sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã gửi biên bản hòa giải đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau; gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp khác.

Phòng Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 203. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã mà không thành thì được giải quyết như sau:

1. Tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết;

2. Tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây:

a) Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;

3. Trường hợp đương sự 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:

a) Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;

b) Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;

4. Người có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại khoản 3 Điều này phải ra quyết định giải quyết tranh chấp. Quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành phải được các bên tranh chấp nghiêm chỉnh chấp hành. Trường hợp các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành.

Điều 204. Giải quyết khiếu nại, khiếu kiện về đất đai

1. Người sử dụng đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính hoặc 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 đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục giải quyết khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 205. Giải quyết tố cáo về đất đai

1. Cá nhân có quyền tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai.

2. Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

Điều 206. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai

1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác, ngoài việc bị xử lý theo quy định của pháp luật còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

Điều 207. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai

1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về 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 đối với các hành vi vi phạm sau đây:

a) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai;

b) Thiêu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;

c) Vi phạm quy định về lấy ý kiến, công bố, công khai thông tin; vi phạm quy định trình tự, thủ tục hành chính; vi phạm quy định về báo cáo trong quản lý đất đai.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 208. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại địa

phương.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện, áp dụng biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

Điều 209. Tiếp nhận và xử lý trách nhiệm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức địa chính cấp xã trong việc vi phạm trình tự thực hiện các thủ tục hành chính

1. Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, công chức địa chính xã, phường, thị trấn vi phạm các quy định về trình tự, thủ tục, thời hạn đối với việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, làm thủ tục thực hiện quyền của người sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định sau đây:

a) Đối với vi phạm của công chức địa chính xã, phường, thị trấn thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã;

b) Đối với những vi phạm của công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì gửi kiến nghị đến thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai cấp đó;

c) Đối với vi phạm của thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai thì gửi kiến nghị đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp.

2. Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai quy định tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm xem xét, giải quyết và thông báo cho người có kiến nghị biết.

CHƯƠNG XIV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 210. Điều khoản chuyển tiếp

1. Người được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm thì tổ chức kinh tế có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 của Luật này; hộ gia đình, cá nhân có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 179 của Luật này.

2. Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải nộp tiền cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ; người thuê lại đất có quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sau khi chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước.

3. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật này. Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15 tháng 10 năm 2013 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15 tháng 10 năm 2013.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thời hạn sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận tính từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

5. 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 mà không xác định thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

6. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng theo quy định của Luật này. Trường hợp những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng theo quy định của Luật này.

7. Đối với trường hợp được giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

8. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.

9. Chính phủ quy định việc xử lý đối với một số trường hợp cụ thể đang sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai và các trường hợp đã bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 211. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Luật đất đai số 13/2003/QH11 và Nghị quyết số 49/2013/QH13 ngày 21 tháng 6 năm 2013 của Quốc hội về kéo dài thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực.

2. Bãi bỏ Điều 57 của Luật hàng không dân dụng Việt Nam số 66/2006/QH11; Điều 2 của Luật số 34/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật nhà ở và Điều 121 của Luật đất đai; Điều 4 của Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản; Điều 264 của Luật tổ tụng hành chính số 64/2010/QH12; các quy định về trưng dụng đất trong Luật trưng mua, trưng dụng tài sản số 15/2008/QH12.

Điều 212. Quy định chi tiết

Chính phủ quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Nguyễn Sinh Hùng