

CHÍNH PHỦ
Số: 69/2009/NĐ-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2009

NGHỊ ĐỊNH

Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định bổ sung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; giá đất; giao đất, cho thuê đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và gia hạn sử dụng đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý đất đai.
- Người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc sử dụng đất.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

MỤC 1

QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 3. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

- Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia bao gồm:
 - Xác định diện tích đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, trong đó làm rõ diện tích đất lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất khu bảo tồn thiên nhiên;
 - Xác định diện tích đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp, trong đó làm rõ diện tích đất quốc phòng, đất an ninh, đất đô thị, đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại, đất khu công nghiệp, đất phát triển hạ tầng có tầm quan trọng quốc gia, đất di tích danh thắng;

c) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

d) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Chính phủ trình Quốc hội quyết định các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

Điều 4. Nội dung quy hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh

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

a) Xác định cụ thể diện tích các loại đất trên địa bàn tỉnh đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

b) Xác định diện tích các loại đất để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh, bao gồm: đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản tập trung; đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp cấp tỉnh; đất phát triển hạ tầng cấp tỉnh; đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại; đất cho hoạt động khoáng sản; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa do tỉnh quản lý; đất di tích danh thắng, đất khu du lịch;

c) Diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đáp ứng nhu cầu của tỉnh;

d) Xác định diện tích đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng;

đ) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

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

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Chính phủ xét duyệt các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Điều 5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện

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

a) Xác định cụ thể diện tích các loại đất trên địa bàn huyện đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh;

b) Xác định diện tích các loại đất để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội của cấp huyện, bao gồm: đất nuôi trồng thủy sản không tập trung; đất làm muối; đất khu dân cư nông thôn; đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp cấp huyện; đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại; đất cơ sở sản xuất kinh doanh; đất sản xuất vật liệu xây dựng gốm sứ; đất phát triển hạ tầng cấp huyện; đất có mặt nước chuyên dùng; đất nghĩa trang, nghĩa địa do huyện quản lý;

c) Diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đáp ứng nhu cầu của huyện;

d) Xác định diện tích đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng;

đ) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện;

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

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Điều 6. Nội dung quy hoạch sử dụng đất của cấp xã

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

a) Xác định diện tích các loại đất trên địa bàn xã đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện;

b) Xác định diện tích các loại đất để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội của xã, bao gồm: đất trồng lúa nương, đất trồng cây hàng năm còn lại, đất nông nghiệp khác; đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp của xã; đất nghĩa trang, nghĩa địa do xã quản lý; đất sông suối; đất phát triển hạ tầng của xã và đất phi nông nghiệp khác;

c) Diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đáp ứng nhu cầu của xã;

d) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp xã;

đ) Giải pháp để thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân xã trình Ủy ban nhân dân huyện xét duyệt các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

Điều 7. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được thể hiện trong quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghệ cao, khu kinh tế.

2. Bộ Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghệ cao, khu kinh tế quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 8. Tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

a) Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm đề xuất nhu cầu sử dụng đất lúa nước, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất khu bảo tồn thiên nhiên và phân bổ đến từng tỉnh, thành phố trên cơ sở quy hoạch của ngành;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn tỉnh, thành phố;

c) Các Bộ, ngành khác có trách nhiệm đề xuất nhu cầu sử dụng đất các công trình có tầm quan trọng quốc gia phân bổ đến từng tỉnh trên cơ sở chiến lược, quy hoạch phát triển của Bộ, ngành mình;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phối hợp với các Bộ, ngành xác định nhu cầu sử dụng đất theo lĩnh vực của từng Bộ, ngành tại địa phương;

đ) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia trên cơ sở cân đối nhu cầu sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này và phân bổ đến từng tỉnh.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã.

3. Đối với các địa phương không có tổ chức Hội đồng nhân dân thì Ủy ban nhân dân có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 9. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia trình Chính phủ để trình Quốc hội quyết định chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

4. Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị.

5. Cơ quan chủ trì thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này có trách nhiệm tổ chức hội đồng thẩm định hoặc lấy ý kiến các tổ chức, các chuyên gia, các nhà khoa học.

Trong trường hợp cần thiết, cơ quan chủ trì 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 lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

6. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ sở pháp lý, cơ sở khoa học của việc lập quy hoạch sử dụng đất;

b) Mức độ phù hợp của các phương án quy hoạch sử dụng đất với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương;

c) Hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường;

d) Tính khả thi của phương án quy hoạch sử dụng đất;

7. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất

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 năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước;

c) Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất.

8. Trường hợp đặc biệt phải chuyển đất lúa nước, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác phải báo cáo Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

9. 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 10. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã xác định cụ thể diện tích, ranh giới đất lúa nước, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ ngoài thực địa.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm trước Thủ tướng Chính phủ trong việc bảo vệ đất lúa nước, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc kiểm tra thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và cấp tỉnh.

MỤC 2

GIÁ ĐẤT

Điều 11. Xác định lại giá đất trong một số trường hợp cụ thể

1. Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, cho thuê đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hóa lựa chọn hình thức giao đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, thời điểm quyết định thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp.

2. Giá đất cụ thể được xác định lại theo quy định tại khoản 1 Điều này không bị giới hạn bởi các quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất (sau đây gọi là Nghị định số 123/2007/NĐ-CP).

Điều 12. Đơn giá thuê đất

1. Đơn giá thuê đất một năm tính bằng 0,5% đến 2% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Đất ở vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành đơn giá thuê đất thấp hơn đơn giá thuê đất theo quy định, nhưng mức giá cho thuê đất thấp nhất bằng 0,25% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Đơn giá thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê là đơn giá trúng đấu giá.

Điều 13. Tiền thuê đất đối với trường hợp trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất phải nộp một lần để được sử dụng đất trong trường hợp này được tính bằng với số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất có cùng mục đích sử dụng đất và cùng thời hạn sử dụng đất.

Mục 3

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 14. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ

1. Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng có đủ điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10 và 11 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là Nghị định số 197/2004/NĐ-CP) và các Điều 44, 45 và 46 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 84/2007/NĐ-CP) thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét để hỗ trợ.

2. Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tính