

**UBND HUYỆN LỆ THỦY  
HĐ PHỐI HỢP PHỔ BIẾN  
GIÁO DỤC PHÁP LUẬT**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /HĐPH

Lệ Thủy, ngày tháng 5 năm 2022

V/v cung cấp tài liệu tuyên truyền trên  
hệ thống truyền thanh cấp xã  
tháng 5 năm 2022

Kính gửi: UBND các xã, thị trấn.

Thực hiện Luật Phổ biến giáo dục pháp luật; Công văn số 1092/STP-PBGDPL ngày 29/4/2022 của Sở Tư pháp tỉnh Quảng Bình - Cơ quan Thường trực của Hội đồng phối hợp PBGDPL tỉnh về việc cung cấp tài liệu tuyên truyền trên hệ thống truyền thanh cấp xã tháng 5/2022. Để tài liệu tuyên truyền đến được với người dân, Hội đồng PHPBGDPL huyện đề nghị UBND các xã, thị trấn tổ chức phổ biến, tuyên truyền đến các thôn, bản, tổ dân phố, cụ thể:

Tài liệu phát thanh của tháng 5/2022 với các nội dung sau:

- Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở; bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất theo Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình (ban hành kèm theo Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2018 của UBND tỉnh Quảng Bình);

- Một số nội dung của Luật Đất đai năm 2013;

- Một số nội dung của Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020.

*(Có tài liệu kèm theo)*

Yêu cầu UBND các xã, thị trấn triển khai thực hiện nghiêm túc./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT, PCT UBND huyện;
- Hội đồng PHPBGDPL huyện;
- Đăng Website UBND huyện;
- Phòng Tư pháp;
- Lưu: VT.

**CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH UBND HUYỆN**

**Đặng Thị Hồng Thắm**

## **TÀI LIỆU TUYÊN TRUYỀN TRÊN HỆ THỐNG LOA TRUYỀN THANH CƠ SỞ**

### **Kỳ 1**

#### **BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT Ở THEO QUY ĐỊNH CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG BÌNH (BAN HÀNH KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 22/2018/QĐ-UBND NGÀY 13 THÁNG 9 NĂM 2018 CỦA UBND TỈNH QUẢNG BÌNH)**

Theo Điều 4 Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình (sau đây gọi tắt là Quy định) thì bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở quy định tại Điều 79, Luật Đất đai 2013 và Điều 6, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được thực hiện theo quy định sau đây:

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 khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc 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 pháp luật về đất đai mà chưa được cấp thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở (nhỏ hơn diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa do UBND tỉnh quy định hoặc được cơ quan có thẩm quyền cho phép thu hồi hết vì không bảo đảm an toàn để xây dựng nhà ở) mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở bị thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư (bố trí tái định cư); trường hợp không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư thì được Nhà nước bồi thường bằng tiền. Việc bồi thường bằng nhà ở tái định cư chỉ áp dụng khi địa phương có quỹ nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội.

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở (nhỏ hơn diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa do UBND tỉnh quy định hoặc được cơ quan có thẩm quyền cho phép thu hồi hết vì không bảo đảm an toàn để xây dựng nhà ở) mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở bị thu hồi thì chỉ được bồi thường bằng tiền, không thực hiện bố trí tái định cư. Nếu người bị thu hồi đất có nhu cầu bồi thường bằng đất ở và địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì mới được xem xét để bồi thường bằng đất ở.

c) Trường hợp thu hồi một phần diện tích đất ở, phần diện tích đất còn lại đủ điều kiện để ở (kể cả phần diện tích đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở đủ điều kiện chuyển mục đích sang đất ở) thì chỉ được bồi thường bằng tiền, không bồi thường bằng đất ở. Nếu người bị thu hồi đất có nhu cầu bồi thường bằng đất ở và địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì mới được xem xét để bồi thường bằng đất ở.

2. Trường hợp hộ gia đình quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi (có xác nhận của UBND cấp xã nơi đang sinh sống), nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi mà tại thời điểm thu hồi đất có nhu cầu tách hộ thì được xem xét giao thêm đất ở, nhà ở tái định cư (đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1), giao thêm đất ở (đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 1) ngoài diện tích đất ở, nhà ở tái định cư đã được bố trí, bồi thường nhưng phải nộp tiền sử dụng đất, tiền nhà ở tái định cư đối với diện tích đất ở, nhà ở giao thêm.

Tùy theo dự án và quỹ đất, quỹ nhà ở tái định cư của địa phương, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng đề xuất UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định diện tích đất ở, nhà ở tái định cư giao thêm phù hợp cho các trường hợp tách hộ. Diện tích đất ở giao thêm cho mỗi hộ được tách không vượt quá diện tích suất tái định cư tối thiểu quy định tại Điều 25 của Quy định này và đảm bảo ít nhất phải bằng diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa do UBND tỉnh quy định.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi và có nhu cầu mua, thuê nhà ở, giao đất để làm nhà ở thì được bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất. Diện tích đất ở được giao không vượt quá diện tích suất tái định cư tối thiểu quy định tại Điều 25 của Quy định này và đảm bảo ít nhất phải bằng diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa do UBND tỉnh quy định.

Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất là giá cụ thể do UBND tỉnh (hoặc cơ quan được ủy quyền) quyết định. UBND cấp huyện nơi có dự án có trách nhiệm bố trí quỹ đất để giao đất cho người phải di chuyển chỗ ở.

4. Trường hợp sau khi Nhà nước thu hồi mà diện tích đất ở còn lại nhỏ hơn hạn mức giao đất ở theo quy định của UBND tỉnh nhưng bằng hoặc lớn hơn diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh và phù hợp quy hoạch, thì các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn. Trường hợp diện tích còn lại không phù hợp quy hoạch thì thu hồi toàn bộ diện tích đất ở và được bồi thường bằng đất ở hoặc bồi thường bằng tiền tùy theo quỹ đất ở của địa phương.

5. Trường hợp trong thửa đất ở thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở và không nằm trong hành lang của các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn thì hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi được chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất nông nghiệp đó sang đất

ở trong hạn mức giao đất ở của tỉnh quy định, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu và việc chuyển mục đích sang đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất.

6. Trường hợp thu hồi toàn bộ thửa đất, trong đó có cả đất ở, đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở mà người bị thu hồi đất đề nghị được bồi thường bằng đất hoặc bố trí tái định cư (nếu đủ điều kiện) có cả đất ở và đất vườn liền kề thì cũng được xem xét bồi thường, giao đất tái định cư thửa đất có cả đất ở và đất vườn tùy theo quỹ đất của địa phương. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng báo cáo UBND cấp huyện nơi có dự án để bố trí quỹ đất bồi thường, bố trí tái định cư.

Diện tích đất ở bồi thường, bố trí tái định cư trong trường hợp này không vượt quá hạn mức giao đất của tỉnh, diện tích đất vườn bồi thường không vượt quá 300m<sup>2</sup>, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này và trường hợp thửa đất thu hồi có diện tích đất ở lớn hơn nhiều so với hạn mức được giao thì được xem xét bồi thường, giao thêm tùy theo quỹ đất của địa phương.

7. Việc xác định lại diện tích đất ở để bồi thường trong trường hợp thửa đất có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở, thực hiện theo Quyết định quy định về hạn mức giao đất, công nhận đất ở trên địa bàn tỉnh.

8. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại không đủ điều kiện để ở, nếu có nhu cầu được bồi thường đất ở tại khu vực dự án tạo quỹ đất ở đó thì được xem xét bồi thường đất ở tại chỗ (tại khu vực dự án tạo quỹ đất ở đó).

**Kỳ 2**

**BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VỀ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG  
KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT THEO QUY  
ĐỊNH CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ  
NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG BÌNH (BAN HÀNH  
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 22/2018/QĐ-UBND NGÀY 13 THÁNG 9  
NĂM 2018 CỦA UBND TỈNH QUẢNG BÌNH)**

Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 11 Quy định thì: Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 89 Luật Đất đai 2013 và Điều 9 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được thực hiện như sau:

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 về xây dựng thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường toàn bộ nhà, công trình 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 về xây dựng thì bồi thường theo thiệt hại thực tế và được phép bồi thường bổ sung, chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại như sau:

+ Đối với nhà khung bê tông cốt thép hoặc kết cấu khung thép thì diện tích xây dựng được bồi thường bổ sung tính từ phạm vi thiệt hại thực tế đến khung kết cấu chịu lực gần nhất;

+ Đối với nhà kết cấu xây gạch chịu lực, không ảnh hưởng tới an toàn của căn nhà thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng xem xét thực tế, xác định diện tích xây dựng được bồi thường bổ sung báo cáo UBND cấp huyện quyết định.

+ Bồi thường chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà ở, công trình trước khi bị phá dỡ.

- Giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình được tính theo diện tích xây dựng của nhà ở, công trình nhân với đơn giá xây dựng mới của nhà ở, công trình do UBND tỉnh quy định.

- UBND cấp huyện có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với chủ đầu tư, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng xem xét phần còn lại của nhà ở, công trình có đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật hay không để quyết định bồi thường toàn bộ nhà ở, công trình hoặc cho phép tồn tại, sử dụng. Trường hợp cần thiết UBND cấp huyện mời Trung tâm kiểm định chất lượng công trình xây dựng của Sở Xây dựng để kiểm tra quyết định. Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình được tồn tại thì chủ đầu tư có trách nhiệm mua bảo hiểm công trình trong

quá trình thi công.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này được bồi thường theo giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại như sau:

Mức bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng hợp pháp khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi theo khoản 1, Điều 9 Nghị định 47/2014/NĐ-CP được quy định như sau:

Mức bồi thường nhà, công trình	:	Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại	+	Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình
--------------------------------	---	--	---	---

Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chủ trì phối hợp với chủ đầu tư đánh giá thực tế để xác định, lập phương án báo cáo Hội đồng thẩm định xem xét trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư quyết định, nhưng mức bồi thường không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

- Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng công thức:

$$T_{gt} = G1 - \frac{G1}{T} \times T1$$

Trong đó:

Tgt: Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại;

G1: Giá trị xây mới nhà, công trình bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành;

T: Thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình bị thiệt hại;

T1: Thời gian mà nhà, công trình bị thiệt hại đã qua sử dụng.

*Trong đó: Thời gian sử dụng (T1) dựa trên thời gian cấp giấy phép xây dựng hoặc người dân tự kê khai có xác nhận của UBND cấp xã.*

- Thời gian khấu hao (T) áp dụng làm căn cứ xác định giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại theo quy định của văn bản quy phạm pháp luật hiện hành tại thời điểm lập phương án bồi thường.

- Nhà tạm, công trình xây dựng của hộ gia đình, cá nhân phục vụ sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp, kể cả trên đất nông nghiệp tạm giao, cho thuê, đấu thầu thì được tính theo đơn giá xây dựng mới tại thời điểm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

### Kỳ 3

## MỘT SỐ NỘI DUNG CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013

### 1. Nhà nước quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất

Điều 16 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

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.

### 2. Những trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

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.

### **3. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất**

Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

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.

### **4. 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**

Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

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 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.

#### Kỳ 4

### MỘT SỐ NỘI DUNG CỦA LUẬT XÂY DỰNG NĂM 2014; LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT XÂY DỰNG NĂM 2020

#### 1. Quy định chung về cấp Giấy phép xây dựng

Khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 sửa đổi, bổ sung Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 quy định chung về cấp giấy phép xây dựng như sau:

1. Công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư theo quy định của Luật này, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng gồm:

a) Công trình bí mật nhà nước; công trình xây dựng khẩn cấp;

b) Công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công được Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư xây dựng;

c) Công trình xây dựng tạm theo quy định tại Điều 131 của Luật này;

d) Công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, yêu cầu về an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường;

đ) Công trình quảng cáo không thuộc đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về quảng cáo; công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động theo quy định của Chính phủ;

e) Công trình xây dựng nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên, công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị phù hợp với quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

g) Công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đủ điều kiện phê

duyệt thiết kế xây dựng và đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật này;

h) Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

i) Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn có quy mô dưới 07 tầng và thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở miền núi, hải đảo thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng; trừ công trình, nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

k) Chủ đầu tư xây dựng công trình quy định tại các điểm b, e, g, h và i khoản này, trừ nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm i khoản này có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý.

3. Giấy phép xây dựng gồm:

- a) Giấy phép xây dựng mới;
- b) Giấy phép sửa chữa, cải tạo;
- c) Giấy phép di dời công trình;
- d) Giấy phép xây dựng có thời hạn.

4. Công trình được cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn khi đã có thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của từng giai đoạn được thẩm định và phê duyệt theo quy định của Luật này.

5. Đối với dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình, giấy phép xây dựng được cấp cho một, một số hoặc tất cả các công trình thuộc dự án khi các công trình có yêu cầu thi công đồng thời, bảo đảm các yêu cầu về điều kiện, thời hạn cấp giấy phép xây dựng và yêu cầu đồng bộ của dự án.

## **2. Phá dỡ công trình xây dựng**

Khoản 44 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 sửa đổi, bổ sung Điều 118 Luật Xây dựng năm 2014 về phá dỡ công trình xây dựng như sau:

1. Việc phá dỡ công trình xây dựng được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Để giải phóng mặt bằng xây dựng công trình mới hoặc công trình xây dựng tạm;

b) Công trình có nguy cơ sụp đổ ảnh hưởng đến cộng đồng và công trình lân cận; công trình phải phá dỡ khẩn cấp nhằm kịp thời phòng, chống, khắc phục hậu

quả thiên tai, thảm họa, dịch bệnh, các nhiệm vụ cấp bách để bảo đảm quốc phòng, an ninh, đối ngoại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Công trình xây dựng trong khu vực cấm xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Luật này;

d) Công trình xây dựng sai quy hoạch xây dựng, công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép hoặc xây dựng sai với nội dung quy định trong giấy phép xây dựng;

đ) Công trình xây dựng lấn chiếm đất công, đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân; công trình xây dựng sai với thiết kế xây dựng được phê duyệt đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng;

e) Nhà ở riêng lẻ có nhu cầu phá dỡ để xây dựng mới.

2. Việc phá dỡ công trình xây dựng phải bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường và thực hiện theo trình tự như sau:

a) Lập phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng. Trường hợp công trình thuộc diện phải có quyết định phá dỡ, cưỡng chế phá dỡ thì phải có quyết định phá dỡ hoặc quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng;

b) Thẩm tra, phê duyệt thiết kế phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng đối với công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng;

c) Tổ chức thi công phá dỡ công trình xây dựng;

d) Tổ chức giám sát, nghiệm thu công tác phá dỡ công trình xây dựng.

3. Trách nhiệm của các bên trong việc phá dỡ công trình xây dựng được quy định như sau:

a) Chủ đầu tư, chủ sở hữu, người quản lý, sử dụng công trình hoặc người được giao nhiệm vụ chủ trì phá dỡ công trình có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo trình tự quy định tại khoản 2 Điều này; tự thực hiện nếu có đủ điều kiện năng lực hoặc thuê tổ chức tư vấn có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện lập, thẩm tra thiết kế phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng và thực hiện thi công phá dỡ công trình xây dựng; chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

b) Nhà thầu được giao thực hiện việc phá dỡ công trình có trách nhiệm lập biện pháp thi công phá dỡ công trình phù hợp với phương án, giải pháp phá dỡ được phê duyệt; thực hiện thi công phá dỡ công trình theo đúng biện pháp thi công và quyết định phá dỡ hoặc quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng (nếu có); thực hiện theo dõi, quan trắc công trình; bảo đảm an toàn cho con người, tài sản, công trình và các công trình lân cận; chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

c) Người có thẩm quyền quyết định phá dỡ công trình chịu trách nhiệm trước pháp luật về hậu quả do không ban hành quyết định, ban hành quyết định không kịp thời hoặc ban hành quyết định trái với quy định của pháp luật;

d) Tổ chức, cá nhân sở hữu hoặc đang sử dụng công trình thuộc trường hợp phải phá dỡ phải chấp hành quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp không chấp hành thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ.

4. Chính phủ quy định chi tiết về phá dỡ công trình xây dựng và phá dỡ công trình xây dựng trong trường hợp khẩn cấp.