**Hoạt động 4: Tổ chức họp dân ở các thôn, bản, ấp**

**1.Mục tiêu của các cuộc họp**

* Ban quản lý dự án VILG cấp tỉnh, nhóm tư vấn cấp tỉnh và nhóm tham gia cộng đồng cấp huyện tổ chức các cuộc họp dân nhằm giới thiệu các thông tin cơ bản về dự án, các chính sách, mục tiêu, và hiệu quả dự án mang lại.
* Trao đổi, tham vấn người dân để nắm bắt nguyện vọng, nhu cầu mong muốn đối với yêu cầu triển khai dự án.

**2.Kết quả đầu ra**

- Sẽ có 6 cuộc họp triển khai tại 6 xã thuộc 3 huyện. Cụ thể:

Huyện Vũ Quang: Tổ chức tại xã Hương Quang(2 cuộc)

Huyện Hương Sơn tổ chức tại xã Sơn Kim 1 và Sơn Kim 2( 2 cuộc/ 2 xã)

Huyện Hương Khê tổ chức tại xã Phú Gia, Hương Liên (2 cuộc/2 xã)

Cơ bản 100% người dân sẽ nắm bắt được nội dung dự án cũng như nắm được các chính sách về đất đai.

Các thắc mắc của người dân trong quá trình làm thủ tục đất đai sẽ được giải quyết.

Các yêu cầu nguyện vọng của người dân nhằm giảm bớt thủ tục hành chính cũng như các nội dung khác về đất đai sẽ được giải quyết.

**3.** **Thành phần tham gia:** Người dân thuộc vùng dân tộc thiểu số.

**4.Thời gian và địa điểm tổ chức**

- Thời gian: 8 ngày, Dự kiến trong quý III, IV/2020

- Địa điểm: Hội trường các xã Hương Quang, Sơn Kim 1, Sơn Kim 2, Phú Gia, Hương Liên, Hương Vĩnh.

**1. Thông tin cơ bản về Dự án**

## 1.1. Tên dự án

- Tên Dự án: “Tăng cường quản lý đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai thực hiện tại tỉnh Hà Tĩnh”.

- Tiếng Anh: Vietnam - Improved Land Governance and Database Project in Ha Tinh Province.

- Tên viết tắt: VILG-HATINH.

## 1.2. Tên nhà tài trợ: Ngân hàng Thế giới.

## 1.3. Cơ quan chủ quản đề xuất dự án: Bộ Tài nguyên và Môi trường.

**1.4. Cơ quan chủ quản tham gia dự án:** Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

**1.5. Chủ dự án:** Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh.

**1.6. Thời gian thực hiện dự án:** từ năm 2017 đến năm 2022.

**1.7. Địa điểm thực hiện dự án:**

Dự án VILG thực hiện tại tỉnh Hà Tĩnh được triển khai tại cấp tỉnh và 13 đơn vị hành chính cấp huyện gồm: thành phố Hà Tĩnh, thị xã Hồng Lĩnh, thị xã Kỳ Anh, huyện Nghi Xuân, huyện Đức Thọ, huyện Hương Sơn, huyện Hương Khê, huyện Vũ Quang, huyện Can Lộc, huyện Lộc Hà, huyện Thạch Hà, huyện Kỳ Anh và huyện Cẩm Xuyên.

Trong đó có CSDL đất đai của 12 đơn vị cấp huyện (thành phố Hà Tĩnh, thị xã Hồng Lĩnh, thị xã Kỳ Anh, huyện Nghi Xuân, huyện Đức Thọ, huyện Hương Sơn, huyện Hương Khê, huyện Vũ Quang, huyện Can Lộc, huyện Lộc Hà, huyện Thạch Hà, huyện Kỳ Anh) sẽ được xây dựng mới. CSDL đất đai của huyện Cẩm Xuyên đã được đầu tư xây dựng CSDL địa chính từ các nguồn khác sẽ được bổ sung thêm các thành phần dữ liệu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thống kê, kiểm kê, giá đất để tích hợp vào hệ thống thông tin đất đai đa mục tiêu (MPLIS).

**1.8. Quy mô và phạm vi thực hiện Dự án**

**1.8.1 Quy mô**

Dự án VILG thực hiện tại Trung ương sẽ triển khai thực hiện 3 hợp phần: (1) Tăng cường chất lượng cung cấp dịch vụ đất đai; (2) Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và triển khai Hệ thống thông tin đất đai quốc gia đa mục tiêu; và (3) Quản lý Dự án, cụ thể như sau:

- Tăng cường chất lượng cung cấp dịch vụ đất đai

+ Hiện đại hóa và tăng cường chất lượng cung cấp dịch vụ của Văn phòng đăng ký đất đai: xây dựng sổ tay hướng dẫn cung cấp dịch vụ công về đất đai; tập huấn về kỹ năng cung cấp dịch vụ công cho cán bộ của Văn phòng đăng ký đất đai; tăng cường cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai tại các địa phương; xây dựng và triển khai chiến lược, kế hoạch quản lý sự thay đổi;

+ Đào tạo, truyền thông và tổ chức kế hoạch phát triển dân tộc thiểu số;

+ Theo dõi, đánh giá tình hình quản lý sử dụng đất.

- Triển khai Hệ thống thông tin đất đai quốc gia đa mục tiêu (MPLIS): thiết lập trung tâm dữ liệu đất đai cho cả nước; trang bị thiết bị phục vụ quản trị, giám sát MPLIS cho cả nước; thuê dịch vụ chữ ký số cho VPĐK và các chi nhánh (33 tỉnh, thành phố); thuê đường truyền dữ liệu cho cả nước; trang bị bản quyền phần mềm công nghệ nền cho cả nước; triển khai vận hành hệ thống (bao gồm vận hành thử, tư vấn, giám sát, quản trị cơ sở dữ liệu MPLIS, đào tạo về quản trị hệ thống cho các cán bộ của TCQLĐĐ, chuyển giao công nghệ cho cấp tỉnh, huyện, xã) (33 tỉnh, thành phố); xây dựng hệ thống giao dịch điện tử về đất đai;

- Chuẩn hóa và chuyển đổi cơ sở dữ liệu địa chính của 53 huyện thuộc 30 tỉnh (các tỉnh không được đầu tư xây dựng CSDL đất đai) vào hệ thống MPLIS.

- Phát triển Cổng thông tin đất đai và chia sẻ, liên thông dữ liệu với các ngành, lĩnh vực khác dựa trên Khung kiến trúc chính phủ điện tử được Bộ Thông tin và Truyền thông ban hành.

**1.8.2. Mục tiêu của Dự án**

1.8.2.1 Mục tiêu tổng thể

- Phát triển, vận hành một hệ thống thông tin đất đai quốc gia đa mục tiêu nhằm đáp ứng tốt hơn nhu cầu của Chính phủ, doanh nghiệp và người dân.

- Nâng cao hiệu lực, hiệu quả và minh bạch của công tác quản lý đất đai tại địa bàn thực hiện dự án thông qua việc hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai.

1.8.2.2 Mục tiêu cụ thể

- Xây dựng hệ thống thông tin đất đai quốc gia đa mục tiêu trên cơ sở kiến trúc hệ thống, hạ tầng đồng bộ, phần mềm thống nhất trên toàn quốc.

- Hoàn thiện và vận hành CSDL đất đai quốc gia (dữ liệu địa chính, dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dữ liệu giá đất, dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai) phục vụ công tác quản lý đất đai, cung cấp dịch vụ công về đất đai và chia sẻ thông tin đất đai với các ngành có liên quan (thuế, công chứng, ngân hàng,…).

- Hỗ trợ tăng cường công tác quản lý sử dụng đất đai và đảm bảo thực hiện thống nhất Luật Đất đai 2013 ở các cấp, thiết lập hệ thống theo dõi và đánh giá tình hình quản lý sử dụng đất.

- Hoàn thiện việc cung cấp dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai thông qua việc hiện đại hóa các VPĐK từ việc cải tiến quy trình, tiêu chuẩn dịch vụ tới việc trang bị thiết bị đầu - cuối của các VPĐK và đào tạo cán bộ.

- Nâng cao hiệu quả của công tác tuyên truyền, nâng cao nhận thức của cộng đồng đối với Dự án; đặc biệt là đối với công tác xây dựng, quản lý và vận hành hệ thống thông tin đất đai; hệ thống theo dõi, đánh giá quản lý và sử dụng đất đai.

**2. Một số nội dung của Kế hoạch Phát triển DTTS**

- Được phê duyệt tại Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 31/5/2016 của UBND tỉnh Về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển dân tộc thiểu số Dự án “Tăng cường quản lý đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai - VILG” tỉnh Hà Tĩnh.

- Mục tiêu trọng tâm của việc triển khai Khung kế hoạch dân tộc thiểu số là lập kế hoạch trao đổi liên tục giữa cán bộ dự án và người thuộc các dân tộc thiểu số ở các huyện trong quá trình thực hiện Dự án VILG. Sự trao đổi thường xuyên sẽ đảm bảo nâng cao sự hiểu biết về Dự án và nâng cao sự tin tưởng của người dân địa phương vào hệ thống quản lý đất đai. Sự trao đổi này cũng sẽ giúp ích cho việc triển khai các hoạt động nâng cao nhận thức cộng đồng sao cho phù hợp. Sự hiểu biết tốt hơn về văn hóa truyền thống của các dân tộc thiểu số sẽ tạo được mối quan hệ tốt hơn giữa các cán bộ Dự án và cộng đồng dân tộc thiểu số nói chung và tăng cường hiệu quả trong việc nâng cao nhận thức về Dự án nói riêng.

- Để thực hiện mục tiêu trên, Ban quản lý dự án tỉnh Hà Tĩnh đã quyết định tăng cường hơn nữa việc thông tin và sự tham gia của người dân tộc tại địa bàn và các đối tượng có liên quan trong dự án qua các hoạt động sau đây:

Hoạt động 1: Thiết lập Nhóm tư vấn cộng đồng cấp tỉnh, nhóm tham gia cộng đồng cấp huyện và tổ chức hội thảo hàng năm

Hoạt động 2: Thực hiện chiến dịch truyền thông sử dụng các công cụ truyền thông hiện đại

Hoạt động 3: Đào tạo, tập huấn cho các trưởng thôn, Già làng và người có uy tín trong cộng đồng.

Hoạt động 4. Tổ chức họp dân ở bản

Tổ chức các cuộc họp để giải đáp các thắc mắc, có các phiên dịch sang tiếng dân tộc, tại bản. Các hoạt động này sẽ được bắt đầu sớm từ đầu dự án và sẽ được duy trì. Cụ thể như sau:

- Riêng tại bản Rào Tre nơi tập trung đồng bào dân tộc Chứt, Ban quản lý dự án tỉnh, Nhóm tư vấn cộng đồng cấp huyện sẽ tổ chức nhiều cuộc họp tại bản với sự tham gia của người dân tộc tại địa phương để trả lời các câu hỏi và giải thích bằng tiếng Chứt.

- Nhóm tư vấn cộng đồng, Ban quản lý dự án tỉnh, cán bộ của ban quản lý dự án cộng đồng cấp huyện sẽ tổ chức nhiều cuộc họp ở thôn, bản giới thiệu các kênh và cách truy cấp các thông tin, tài liệu đất đai cấp huyện sẽ liên quan đến các nội dung cấp huyện sẽ quá trình giải quyết, phản hồi thông tin ..), các chính sách ưu đãi các chính sách phản hồi cũng như chính sách phản hồi thông tin tổ chức tiếp cận và sử dụng các dịch vụ thông tin về đất đai

- Ban quản lý dự án tỉnh kết hợp với cơ quan truyền thông đại chúng (đài phát thanh, truyền hình, báo địa phương) tuyên truyền, phổ biến các thông tin này trên các phương tiện thông tin đại chúng của tỉnh và các địa phương.

- Mẫu các văn bản pháp luật hoặc những tài liệu tuyên truyền do Ban quản lý dự án

Hoạt động 5. Đào tạo cán bộ quản lý đất đai

Hoạt động 6. Thiết lập dịch vụ hỗ trợ tiếp cận thông tin đất đai và đăng ký đất ở các cộng đồng nơi có các nhóm dân tộc thiểu số sinh sống

Hoạt động 7. Tăng cường sự tham gia và vai trò của phụ nữ trong các hoạt động của dự án

Hoạt động 8. Cung cấp thông tin về cơ chế giải quyết tranh chấp

Hoạt động 9. Công tác theo dõi, đánh giá

**3. Các chính sách về đất đai**

## 3.1. Chính sách của nhà nước đối với cộng đồng DTTS

Đảng và Nhà nước Việt Nam luôn xác định vấn đề dân tộc, công tác dân tộc luôn có vị trị chiến lược quan trọng. Tất cả người dân tộc ở Việt Nam đều có đầy đủ quyền công dân và được bảo vệ bằng các điều khoản công bằng theo Hiến pháp và pháp luật. Chủ trương, chính sách cơ bản đó là "Bình đẳng, đoàn kết, tương trợ giúp nhau cùng phát triển”, trong đó vấn đề ưu tiên là "đảm bảo phát triển bền vững vùng DTTS và miền núi”.

- Hiến pháp nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam năm 2013 đã ghi nhận quyền bình đẳng giữa các dân tộc ở Việt Nam (Điều 5) như sau:

“1. Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam là quốc gia thống nhất của các dân tộc cùng sinh sống trên đất nước Việt Nam.

2. Các dân tộc bình đẳng, đoàn kết, tôn trọng và giúp nhau cùng phát triển; nghiêm cấm mọi hành vi kỳ thị, chia rẽ dân tộc.

3. Ngôn ngữ quốc gia là tiếng Việt. Các dân tộc có quyền dùng tiếng nói, chữ viết, giữ gìn bản sắc dân tộc, phát huy phong tục, tập quán, truyền thống và văn hoá tốt đẹp của mình.

4. Nhà nước thực hiện chính sách phát triển toàn diện và tạo điều kiện để các DTTS phát huy nội lực, cùng phát triển với đất nước.”

- Tại Điều 53, Hiến pháp và Điều 4, Luật đất đai 2013 đã nêu rõ về vấn đề sở hữu đất như sau: “Đất đai thuộc sở hữu của 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”. Theo quy định này thì đất đai là thuộc sở hữu của toàn dân, nhà nước đóng vai trò là đại diện chủ sở hữu để quản lý và Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng đất (người sử dụng đất) với các hình thức giao đất, cho thuê đất và công nhận quyền sử dụng đất theo các quy định của pháp luật về đất đai.

- Điều 27, Luật Đất đai năm 2013 quy định: Nhà nước có chính sách về đất ở, đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào DTTS phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng; có chính sách tạo điều kiện cho đồng bào DTTS trực tiếp sản xuất nông nghiệp ở nông thôn có đất để sản xuất nông nghiệp.

- Điều 28, Luật Đất đai năm 2013 quy định: Nhà nước có trách nhiệm 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; thực hiện công bố kịp thời, công khai thông tin cho các tổ chức, cá nhân; 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.

**- Điều 110, Luật Đất đai năm 2013 quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là DTTS ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số.**

- Theo quy định của Luật Đất đai, 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. 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, Luật Đất đai 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 100) và 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 (Điều 131), đồng thời việc giao đất, cho thuê đất phải ưu tiên hộ gia đình, cá nhân là DTTS không có đất hoặc thiếu đất sản xuất ở địa phương (Điều 133).

Nhà nước yêu cầu áp dụng chính sách kinh tế - xã hội cho từng vùng và từng dân tộc, có tính đến nhu cầu cụ thể của các nhóm DTTS. Kế hoạch và chiến lược phát triển kinh tế - xã hội cho sự phát triển kinh tế - xã hội của Việt Nam chú trọng tới DTTS. Một vài chương trình chính của DTTS, như Chương trình 135 (xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu vực nghèo, vùng xa và sâu) và Chương trình 134 (xóa nhà tạm).

**3.2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (theo Luật Đất đai)**

**3.2.1. Quyền của người sử dụng đất**

**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 hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, 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 hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, 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.

**3.2.2. Nghĩa vụ của người sử dụng đất**

**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 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.

**3.3 Một số quy định của tỉnh về chính sách đất đai**

- Quyết định số 75/2014/QĐ-UBND ngày 03/11/2014 của UBND tỉnh ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; Quyết định số 34/2018/QĐ-UBND ngày 02/10/2018 của UBND tỉnh về Sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 24/10/2014 của UBND tỉnh Ban hành Quy định về hạn mức diện tích giao đất ở; hạn mức diện tích giao đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích nông nghiệp; hạn mức công nhận diện tích đất nông nghiệp do tự khai hoang và diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; Quyết định số 57/2016/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung một số nội dung quy định ban hành kèm theo Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 24/10/2014 của UBND tỉnh;

- Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Về việc Ban hành Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 1574/QĐ-UBND ngày 27/5/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Hương Khê;

- Quyết định số 3055/QĐ-UBND ngày 14/9/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện Hương Khê;

- Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 26/02/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Vũ Quang;

- Quyết định số 937/QĐ-UBND ngày 23/3/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện Vũ Quang;

- Quyết định số 2587/QĐ-UBND ngày 11/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Hương Sơn;

- Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện Hương Sơn.

**4. Hướng dẫn quy trình thủ tục hành chính giải quyết các vấn đề liên quan đến thủ tục đất đai cho người dân.**

# Hướng dẫn trình tự, thủ tục, các quy định liên quan đến Đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu; Đăng ký biến động quyền sử dụng đất trong các trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng.

***4.1. Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu***

Thực hiện theo Quyết định 3219/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2020 của UBND tỉnh về việc công bố Danh mục và Quy trình nội bộ thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung ngành Tài nguyên và Môi trường thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp huyện

Cách thức thực hiện TTHC: Nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND cấp xã

- Hồ sơ đăng ký và 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 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất:

+ Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Hướng dẫn kê khai mẫu đơn

+ Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai: (trích cụ thể)

+ Hộ khẩu thường trú.

- Hồ sơ đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định trước ngày 01/7/2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật đất đai 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và không thuộc trường hợp Khoản 1 Điều 101 Luật đất đai 2013.

+ Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Hướng dẫn kê khai mẫu đơn

+ Giấy tờ chứng minh việc sử dụng đất ổn định theo quy định Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (trích cụ thể Điều 21);

+ Hộ khẩu thường trú.

***4.2. Đăng ký biến động quyền sử dụng đất trong các trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng***

Thực hiện theo Quyết định số 1417/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2019 của UBND tỉnh Về việc công bố Danh mục và Quy trình nội bộ thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện, Văn phòng đăng ký đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

- Cách thức thực hiện TTHC: Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại Trung tâm Hành chính công cấp huyện hoặc Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND cấp xã nếu có nhu cầu

- Thành phần hồ sơ:

+ Hợp đồng, văn bản về việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng theo quy định (Trường hợp người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là người duy nhất thì phải có đơn đề nghị được đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người thừa kế);

+ Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

+ Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (Hướng dẫn kê khai cụ thể theo mẫu đơn)

**5. Giải đáp các thắc mắc của người dân về hoạt động của Dự án cũng như liên quan đến vấn đề đất đai**

- Trao đổi, tham vấn ý kiến của người dân về hoạt động của dự án

- Giải đáp các thắc mắc của người dân liên quan đến dự án, đến đất đai