Quy định chuyển tiếp của Nghị định 102 hướng dẫn Luật Đất đai 2024 như sau:

(1) Quy định chuyển tiếp đối với việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

- Đối với diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đã có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua để sử dụng vào mục đích khác nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án thì được chuyển sang thực hiện trong các năm tiếp theo nhưng không được quá thời hạn 03 năm và không phải làm lại thủ tục trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai 2024 nếu tiếp tục thực hiện dự án;

- Trường hợp đã có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác từ trước ngày Nghị định 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì không áp dụng tiêu chí, điều kiện quy định tại Nghị định 102/2024/NĐ-CP;

- Trường hợp đang thực hiện thủ tục thẩm định hoặc trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận hoặc trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang mục đích khác từ trước ngày Nghị định 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai 2024 và quy định tại Nghị định 102/2024/NĐ-CP;

- Trường hợp đã có quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do điều chỉnh dự án đầu tư hoặc điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dự án đầu tư theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đó mà không phải thực hiện theo quy định tại Nghị định 102/2024/NĐ-CP;

- Trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 30 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP thì tiếp tục sử dụng đất theo hình thức sử dụng đất quy định tại khoản 30 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP;

- Đối với trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất do được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 12 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP thì được tiếp tục sử dụng đất;

- Trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01/8/2024 mà không phải thực hiện theo quy định tại Nghị định 102/2024/NĐ-CP;

- Đối với trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 nhưng đến trước ngày Nghị định 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà chưa hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định 10/2023/NĐ-CP thì áp dụng trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 228 Luật Đất đai 2024 và Điều 49 Nghị định 102/2024/NĐ-CP. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không chịu trách nhiệm đối với các nội dung về chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan;

- Đối với trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất do được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định 10/2023/NĐ-CP thì được tiếp tục sử dụng đất;

- Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định 10/2023/NĐ-CP nhưng đến trước ngày Nghị định 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành vẫn chưa hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ;

- Việc giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai 2024 đã được sửa đổi, bổ sung Luật sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng 2024 thực hiện theo quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất tại Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

(2) Trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất mà không phải thực hiện theo quy định tại Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

(3) Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà có diện tích đất không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để cho Nhà đầu tư thuê theo quy định của pháp luật trước ngày 01/8/2024 mà chưa ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đang thực hiện theo quy định của pháp luật trước ngày 01/8/2024 mà chưa hoàn thành việc thoả thuận thì nhà đầu tư được đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận tiếp tục thực hiện thoả thuận với người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

(4) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất là 50 năm tính từ ngày cấp Giấy chứng nhận.

(5) Trường hợp hết thời hạn sử dụng đất nhưng đến ngày Nghị định 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa thu hồi đất thì người sử dụng đất được thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất trong thời gian 06 tháng kể từ ngày Nghị định 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, hết thời hạn này mà người sử dụng đất không làm thủ tục gia hạn thì Nhà nước thu hồi đất, trừ trường hợp bất khả kháng.

(6) Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ gia hạn sử dụng đất trước ngày Nghị định 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2013 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị thực hiện theo quy định tại Nghị định 102/2024/NĐ-CP thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

(7) Dự án đầu tư có hoạt động lấn biển đã có văn bản chấp thuận thực hiện dự án đầu tư có hoạt động lấn biển của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chủ đầu tư đã nộp hồ sơ đề nghị giao khu vực biển trước ngày 01/4/2024 mà chưa có kết quả giải quyết hồ sơ thì chủ đầu tư được lựa chọn thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định của Nghị định 11/2021/NĐ-CP quy định việc giao các khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển hoặc quy định tại Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

(8) Dự án đầu tư có hoạt động lấn biển đã có văn bản chấp thuận thực hiện dự án đầu tư có hoạt động lấn biển của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chủ đầu tư đã được giao khu vực biển để thực hiện lấn biển theo đúng quy định của pháp luật trước ngày 01/4/2024 nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất thì chủ đầu tư được tiếp tục thực hiện lấn biển theo quyết định giao khu vực biển và không phải nộp tiền sử dụng khu vực biển cho thời gian còn lại; được đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển theo quy định tại Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

(9) Trường hợp dự án đầu tư có hoạt động lấn biển quy định tại (7), (8) đã có quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước ngày Nghị định 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt nhưng phải có phương án bảo đảm quyền tiếp cận biển của người dân, cộng đồng trong quá trình thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

(10) Chủ đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư mà việc sạt lở bờ biển có nguy cơ ảnh hưởng trực tiếp đến diện tích đất của dự án đầu tư và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản cho phép tự bỏ kinh phí đầu tư (không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước) thực hiện công trình phòng, giải pháp chống sạt lở bờ biển theo quy định của pháp luật về phòng, chống thiên tai trước ngày Nghị định 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà hình thành thêm diện tích đất do bồi tụ sau khi xây dựng công trình và liền kề với phần diện tích đất do chủ đầu tư đang sử dụng (gồm cả diện tích đất hình thành trước và sau ngày Nghị định 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

(11) Trường hợp khu công nghiệp được đầu tư bằng ngân sách nhà nước mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã giao cho tổ chức, đơn vị sự nghiệp công lập quản lý trước ngày 01/8/2024 thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho các tổ chức, cá nhân thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng đã được đầu tư.

(12) Đối với khu công nghệ cao được ngân sách nhà nước đầu tư toàn bộ hoặc một phần hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã giao đất cho Ban quản lý khu công nghệ cao để quản lý mà trong quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01/7/2014 đã có khu nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống chuyên gia, người lao động làm việc trong khu công nghệ cao bên trong ranh giới khu công nghệ cao thì được tiếp tục thực hiện các công trình nêu trên theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

(13) Quy định chuyển tiếp đối với một số trường hợp đất sử dụng cho cảng hàng không, sân bay dân dụng

- Trường hợp cảng hàng không, sân bay dân dụng do Bộ Giao thông vận tải đang chủ trì, phối hợp với Bộ Quốc phòng xác định ranh giới khu vực đất sử dụng riêng cho hoạt động dân dụng và khu vực đất sử dụng chung cho hoạt động dân dụng và quân sự do quân sự hoặc do dân dụng quản lý theo quy định của Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì tiếp tục thực hiện, hoàn thiện việc phân định ranh giới đất và thông báo, chuyển giao kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để quản lý theo quy định của Luật Đất đai 2024;

- Trường hợp tổ chức, cá nhân đang sử dụng đất, sở hữu công trình thuộc Cảng hàng không, sân bay dân dụng trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì việc cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2024 và Nghị định quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

- Trường hợp Cảng vụ hàng không đã có quyết định cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ban hành quyết định cho thuê đất mà không phải thực hiện theo quy định tại Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

(14) Trường hợp đang thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai 2013 nhưng chưa ban hành quyết định thu hồi đất thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2024 và các nghị định hướng dẫn thi hành.

(15) Việc thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất theo quy định của Nghị định 102/2024/NĐ-CP phải được hoàn thành trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Nghị định 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Trong thời gian chưa thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất theo quy định của Nghị định 102/2024/NĐ-CP thì các Trung tâm phát triển quỹ đất hiện có tiếp tục được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5 Điều 14 Nghị định 102/2024/NĐ-CP.