



LUẬT ĐẤT ĐAI

(ĐÃ ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NĂM 1998 VÀ NĂM 2001)



NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA

LUẬT ĐẤT ĐAI

LUẬT ĐẤT ĐAI

(ĐÃ ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NĂM 1998 VÀ NĂM 2001)

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA

Hà Nội - 2003

CHÚ DẪN CỦA NHÀ XUẤT BẢN

Luật đất đai được Quốc hội Khoá IX thông qua tại Kỳ họp thứ ba ngày 14-7-1993 (Luật này thay thế Luật đất đai năm 1987), sau hơn 5 năm thực hiện, trước những yêu cầu mới của đất nước, ngày 02-12-1998, tại Kỳ họp thứ tư Quốc hội Khoá X đã thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai. Để tiếp tục hoàn thiện thêm một bước những quy định của Luật đất đai, ngày 29-6-2001 vừa qua, tại Kỳ họp thứ chín, Quốc hội Khoá X đã thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1993 (được sửa đổi, bổ sung năm 1998). Luật này, có hiệu lực từ ngày 01-10-2001.

Để cung cấp cho bạn đọc các văn bản Luật đất đai qua hai lần sửa đổi nêu trên, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia xuất bản cuốn sách **Luật đất đai (đã được sửa đổi, bổ sung năm 1998 và năm 2001)**. Nội dung cuốn sách bao gồm Luật đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 2001; và cuối cùng, chúng tôi in văn bản Luật đất đai đã được "lồng ghép" qua các lần sửa đổi, bổ sung, loại bỏ những điều, đoạn bị thay thế, bằng những quy định được sửa đổi, bổ sung.

Xin trân trọng giới thiệu cuốn sách cùng bạn đọc.

Tháng 9 năm 2003

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA

1. LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 1993

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng;

Trải qua nhiều thế hệ, nhân dân ta đã tốn bao công sức, xương máu mới tạo lập, bảo vệ được vốn đất đai như ngày nay;

Căn cứ vào các Điều 17, 18 và 84 của Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992;

Luật này quy định chế độ quản lý, sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đất đai thuộc sở hữu của toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý.

Nhà nước giao đất cho các tổ chức kinh tế, đơn vị vũ

trang nhân dân, cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, xã hội (gọi chung là tổ chức), hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Nhà nước còn cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất. Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong Luật này gọi chung là người sử dụng đất.

Nhà nước cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất.

Điều 2.

1. Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

3. Nhà nước có chính sách đảm bảo cho người làm nông nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, lâm nghiệp có đất sản xuất.

Điều 3.

1. Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có

quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất.

Các quyền nói trên chỉ được thực hiện trong thời hạn giao đất và đúng mục đích sử dụng của đất được giao theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật.

3. Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất và cho thuê đất do Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định.

Điều 4. Người sử dụng đất có trách nhiệm bảo vệ; cải tạo, bồi bổ và sử dụng đất hợp lý, có hiệu quả; phải làm đầy đủ thủ tục địa chính, nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Nhà nước khuyến khích người sử dụng đất đầu tư lao động, vật tư, tiền vốn và áp dụng các thành tựu khoa học - kỹ thuật vào các việc sau đây:

- Làm tăng giá trị sử dụng đất;
- Thâm canh, tăng vụ, nâng cao hiệu quả sử dụng đất;
- Khai hoang, vỡ hoá, lấn biển, phủ xanh đất trống, đồi núi trọc, đất cồn cát ven biển để mở rộng diện tích đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối;
- Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất;
- Sử dụng tiết kiệm đất.

Điều 6. Nghiêm cấm việc lấn chiếm đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép, sử dụng đất không đúng

mục đích được giao, huỷ hoại đất.

Điều 7. Quốc hội thực hiện quyền quyết định, quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong cả nước.

Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền quyết định, quyền giám sát việc quản lý và sử dụng đất đai trong địa phương mình.

Điều 8. Chính phủ thống nhất quản lý Nhà nước về đất đai trong cả nước.

Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quản lý Nhà nước về đất đai trong địa phương mình theo thẩm quyền được quy định tại Luật này.

Thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương chịu trách nhiệm trước Chính phủ, thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân cùng cấp trong việc quản lý Nhà nước về đất đai.

Điều 9. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm việc sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả đất do Nhà nước giao cho các tổ chức trực thuộc Bộ, ngành mình.

Điều 10. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác, các tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân và công dân có nhiệm vụ phối hợp với các cơ quan Nhà nước trong việc thực hiện các biện pháp bảo vệ và sử dụng đất hợp lý,

tiết kiệm theo quy hoạch và pháp luật.

Các cơ quan Nhà nước trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm xem xét và giải quyết các kiến nghị của cơ quan Nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân và công dân trong việc thực hiện các biện pháp bảo vệ và sử dụng đất.

Điều 11. Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu, đất được phân thành các loại sau đây:

1. Đất nông nghiệp;
2. Đất lâm nghiệp;
3. Đất khu dân cư nông thôn;
4. Đất đô thị;
5. Đất chuyên dùng;
6. Đất chưa sử dụng.

Điều 12. Nhà nước xác định giá các loại đất để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất hoặc cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi đất. Chính phủ quy định khung giá các loại đất đối với từng vùng và theo từng thời gian.

CHƯƠNG II

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 13. Nội dung quản lý Nhà nước về đất đai bao gồm:

1. Điều tra, khảo sát, đo đạc, đánh giá và phân hạng đất, lập bản đồ địa chính;
2. Quy hoạch và kế hoạch hoá việc sử dụng đất;
3. Ban hành các văn bản pháp luật về quản lý, sử dụng đất và tổ chức thực hiện các văn bản đó;
4. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất;
5. Đăng ký đất đai; lập và quản lý sổ địa chính, quản lý các hợp đồng sử dụng đất, thống kê, kiểm kê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
6. Thanh tra việc chấp hành các chế độ, thể lệ về quản lý, sử dụng đất;
7. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai.

Điều 14.

1. Chính phủ chỉ đạo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương điều tra, khảo sát, đo đạc, đánh giá và phân hạng đất.

2. Ủy ban nhân dân, chỉ đạo cơ quan quản lý đất đai trực thuộc và Ủy ban nhân dân cấp dưới quản lý theo dõi sự biến động về diện tích, loại đất, người sử dụng đất, kịp thời chỉnh lý các tài liệu về đất đai cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất ở địa phương mình.

Điều 15.

1. Chính phủ chỉ đạo và tổ chức việc lập bản đồ địa

hành thống nhất trên phạm vi cả nước.

Cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương ban hành quy định kỹ thuật, quy phạm xây dựng bản đồ địa chính.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chỉ đạo và tổ chức việc lập bản đồ địa chính địa phương mình.

3. Bản đồ địa chính được lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

4. Bản đồ địa chính gốc được lưu giữ tại cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương. Các bản sao được lưu giữ tại cơ quan quản lý đất đai tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; bản sao có giá trị như bản gốc.

Điều 16.

1. Chính phủ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai trong cả nước.

2. Ủy ban nhân dân các cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong địa phương mình trình Hội đồng nhân dân thông qua trước khi trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ căn cứ vào nhiệm vụ, quyền hạn của mình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai do ngành, lĩnh vực mình phụ trách để trình Chính phủ xét duyệt.

4. Cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương và địa

phương phối hợp với các cơ quan hữu quan giúp Chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.

Điều 17.

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

a) Khoanh định các loại đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng, đất chưa sử dụng của từng địa phương và cả nước;

b) Điều chỉnh việc khoanh định nói trên cho phù hợp với từng giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội của từng địa phương và trong phạm vi cả nước.

2. Nội dung kế hoạch sử dụng đất đai bao gồm:

a) Khoanh định việc sử dụng từng loại đất trong từng thời kỳ kế hoạch;

b) Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất đai cho phù hợp với quy hoạch.

Điều 18. Thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.

1. Quốc hội quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước.

2. Chính phủ xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Ủy ban nhân dân cấp trên xét duyệt quy hoạch,

kế hoạch sử dụng đất đai của Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp.

4. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai nào thì có quyền cho phép bổ sung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch đó.

Điều 19. Các căn cứ để quyết định giao đất:

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Yêu cầu sử dụng đất ghi trong luận chứng kinh tế - kỹ thuật và trong thiết kế đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc đơn xin giao đất.

Điều 20. Nhà nước giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài.

Thời hạn giao đất sử dụng ổn định lâu dài để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản là 20 năm, để trồng cây lâu năm là 50 năm. Khi hết thời hạn, nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng và trong quá trình sử dụng đất chấp hành đúng pháp luật về đất đai thì được Nhà nước giao đất đó để tiếp tục sử dụng.

Nhà nước giao đất sử dụng lâu dài cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở và chỉ thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 26 và Điều 27 của Luật này.

Thời hạn giao đất sử dụng ổn định lâu dài đối với các loại đất khác do Chính phủ quy định.

Điều 21. Việc quyết định giao đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó.

Điều 22. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối không phải trả tiền sử dụng đất; nếu được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích khác thì phải trả tiền sử dụng đất, trừ các trường hợp được miễn, giảm theo quy định của Chính phủ.

Điều 23. Thẩm quyền giao đất để sử dụng vào mục đích không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp được quy định như sau:

1. Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua kế hoạch hàng năm của Chính phủ về việc giao đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp có rừng để sử dụng vào mục đích khác.

2. Chính phủ xét duyệt kế hoạch hàng năm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc giao đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp có rừng để sử dụng vào mục đích khác.

Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được Quốc hội quyết định và kế hoạch hàng năm về việc giao đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp có rừng để sử dụng vào mục đích khác đã được Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua, Chính phủ quyết định việc giao đất để sử dụng vào mọi mục đích trong những trường hợp cần thiết.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất để sử dụng vào mục đích không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp

theo quy định sau đây:

a) Từ 1 héc-ta trở xuống đối với đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp có rừng, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị và từ 2 héc-ta trở xuống đối với đất trống, đồi núi trọc cho mỗi công trình không thuộc các trường hợp quy định tại mục b khoản 3 Điều này;

b) Từ 3 héc-ta trở xuống đối với đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp có rừng, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị; từ 5 héc-ta trở xuống đối với đất trống, đồi núi trọc cho mỗi công trình đường bộ, đường sắt, đường dẫn nước, đường dẫn dầu, đường dẫn khí, đường điện, đê điều và 10 héc-ta trở xuống đối với đất trống, đồi núi trọc cho mỗi công trình xây dựng hồ chứa nước;

c) Giao đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp có rừng để hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở; đất chuyên dùng này để sử dụng vào mục đích chuyên dùng khác hoặc để làm nhà ở; đất đô thị theo định mức do Chính phủ quy định;

d) Kế hoạch giao đất khu dân cư nông thôn để Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở.

Điều 24. Thẩm quyền giao đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp được quy định như sau:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất cho các tổ chức;

2. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất cho các hộ gia đình và cá nhân.

Điều 25. Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất quy định tại Điều 23 và Điều 24 của Luật này không được uỷ quyền cho cấp dưới.

Điều 26. Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng trong những trường hợp sau đây:

1. Tổ chức sử dụng đất bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm nhu cầu sử dụng đất mà không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 30 của Luật này; cá nhân sử dụng đất đã chết mà không có người được quyền tiếp tục sử dụng đất đó;

2. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được giao;

3. Đất không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất đó cho phép;

1. Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước.

5. Đất sử dụng không đúng mục đích được giao;

6. Đất được giao không theo đúng thẩm quyền quy định tại Điều 23 và Điều 24 của Luật này.

Điều 27. Trong trường hợp thật cần thiết. Nhà nước thu hồi đất đang sử dụng của người sử dụng đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì người bị thu hồi đất được đền bù thiệt hại.

Điều 28. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất nào thì có quyền thu hồi đất đó.

Việc thu hồi đất để chuyển sang mục đích khác phải theo đúng quy hoạch và kế hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trước khi thu hồi đất phải thông báo cho người đang sử dụng biết về lý do thu hồi, thời gian, kế hoạch di chuyển, phương án đền bù thiệt hại.

Trong trường hợp có nhu cầu khẩn cấp của chiến tranh, chống thiên tai hoặc trong tình trạng khẩn cấp, thì việc trưng dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trở lên quyết định. Hết thời hạn trưng dụng, người sử dụng đất được trả lại đất và được đền bù thiệt hại do việc trưng dụng gây ra theo quy định của pháp luật.

Điều 29. Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện việc cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sản xuất, kinh doanh theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật.

Điều 30. Không được chuyển quyền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây:

1. Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp;
2. Đất giao cho các tổ chức mà pháp luật quy định không được chuyển quyền sử dụng;
3. Đất đang có tranh chấp.

Điều 31.

1. Thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân xã; ở đô thị làm tại Ủy ban

nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

2. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện; ở đô thị làm tại Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Điều 32. Cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương; cơ quan quản lý đất đai ở tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn căn cứ vào quyền hạn, nhiệm vụ quy định tại Luật này trình Chính phủ, Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất.

Điều 33.

1. Khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất mà chưa đăng ký thì người sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước quy định tại khoản 2 Điều này.

Người đang sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn nào thì phải đăng ký tại xã, phường, thị trấn đó.

2. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập và quản lý sổ địa chính, đăng ký vào sổ địa chính đất chưa sử dụng và sự biến động về việc sử dụng đất.

Điều 34. Sổ địa chính được lập theo mẫu do cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương quy định. Nội dung của sổ địa chính phải phù hợp với bản đồ địa chính và hiện

ang sử dụng đất.

Điều 35. Việc thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo các quy định sau đây:

1. Đơn vị thống kê, kiểm kê đất đai là đơn vị lập sổ địa chính quy định tại khoản 2 Điều 33 của Luật này;

2. Việc thống kê đất đai được tiến hành một năm một lần;

3. Việc kiểm kê đất đai được tiến hành năm năm một lần;

4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương mình;

5. Cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai lên cơ quan quản lý đất đai cấp trên trực tiếp.

Điều 36. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định sau đây:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương phát hành;

2. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất thì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp chính phủ quyết định giao đất thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

3. Trong trường hợp thửa đất có nhiều cá nhân không cùng một hộ gia đình hoặc không cùng một tổ chức sử dụng, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp

đến từng tổ chức, từng hộ gia đình, từng cá nhân.

Điều 37.

1. Chính phủ tổ chức việc thanh tra đất đai trong cả nước, Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức việc thanh tra đất đai trong địa phương mình.

Cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương giúp Chính phủ; cơ quan quản lý đất đai ở địa phương giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp trong việc thực hiện thanh tra đất đai.

2. Nội dung thanh tra đất đai bao gồm:

a) Thanh tra việc quản lý Nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp;

b) Thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai của người sử dụng đất và của các tổ chức, cá nhân khác;

c) Giải quyết khiếu nại, tố cáo đối với hành vi vi phạm pháp luật đất đai.

3. Khi tiến hành thanh tra đất đai, Đoàn thanh tra, thanh tra viên có quyền:

a) Yêu cầu tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan cung cấp tài liệu cần thiết cho việc thanh tra;

b) Quyết định tạm thời đình chỉ việc sử dụng phần đất không đúng pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định đó, đồng thời báo cáo ngay với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định xử lý;

c) Xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với cơ quan

Nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm về quản lý và sử dụng đất đai.

Điều 38.

1. Nhà nước khuyến khích việc hoà giải các tranh chấp đất đai trong nhân dân.

Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội nông dân, các tổ chức thành viên khác của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác, tổ chức kinh tế ở cơ sở và công dân hoà giải các tranh chấp đất đai.

3. Các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không có giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì do Ủy ban nhân dân giải quyết theo quy định sau đây:

a) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết các tranh chấp giữa cá nhân, hộ gia đình với nhau, giữa cá nhân, hộ gia đình với tổ chức, giữa tổ chức với tổ chức nếu các tổ chức đó thuộc quyền quản lý của mình;

b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết các tranh chấp giữa tổ chức với tổ chức, giữa tổ chức với hộ gia đình, cá nhân nếu tổ chức đó thuộc quyền quản lý của mình hoặc của Trung ương.

c) Trong trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân đã giải quyết tranh chấp, đương sự có quyền khiếu nại lên cơ quan hành chính Nhà

nước cấp trên. Quyết định của cơ quan hành chính Nhà nước cấp trên trực tiếp có hiệu lực thi hành.

3. Các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và tranh chấp về tài sản gắn liền với việc sử dụng đất đó thì do Tòa án giải quyết.

Điều 39. Các tranh chấp về quyền sử dụng đất có liên quan đến địa giới giữa các đơn vị hành chính, do Ủy ban nhân dân các đơn vị đó cùng phối hợp giải quyết. Trong trường hợp không đạt được sự nhất trí hoặc việc tự giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính, thì thẩm quyền giải quyết được quy định như sau:

1. Nếu việc tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính dưới cấp tỉnh, thì do Chính phủ quyết định.

2. Nếu việc tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì do Quốc hội quyết định.

Điều 40. Cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương giúp Chính phủ, cơ quan quản lý đất đai ở địa phương giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp giải quyết tranh chấp đất đai.

Điều 41. Cơ quan quản lý đất đai được thành lập ở Trung ương, tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; ở xã, phường, thị trấn có cán bộ địa chính.

Cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì trực thuộc cơ quan hành chính Nhà nước cấp đó; cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

CHƯƠNG III

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

Mục 1. ĐẤT NÔNG NGHIỆP, ĐẤT LÂM NGHIỆP

Điều 42. Đất nông nghiệp là đất được xác định chủ yếu để sử dụng vào sản xuất nông nghiệp như trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản hoặc nghiên cứu thí nghiệm về nông nghiệp.

Điều 43. Đất lâm nghiệp là đất được xác định chủ yếu để sử dụng vào sản xuất lâm nghiệp gồm đất có rừng tự nhiên, đất đang có rừng trồng và đất để sử dụng vào mục đích lâm nghiệp như trồng rừng, khoanh nuôi, bảo vệ để phục hồi tự nhiên, nuôi dưỡng làm giàu rừng, nghiên cứu thí nghiệm về lâm nghiệp.

Điều 44. Hạn mức đất nông nghiệp trồng cây hàng năm của mỗi hộ gia đình là không quá 3 héc-ta do chính phủ quy định cụ thể đối với từng địa phương.

Chế độ quản lý và sử dụng đối với phần đất mà các hộ gia đình sử dụng vượt quá hạn mức nói trên do

Chính phủ quy định.

Hạn mức đất nông nghiệp trồng cây lâu năm và hạn mức đất trồng, đồi núi trọc, đất khai hoang, lấn biển của mỗi hộ gia đình khai thác để sản xuất nông nghiệp, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản do chính phủ quy định.

Điều 45. Căn cứ vào quỹ đất đai, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định mỗi xã được để lại một quỹ đất không quá 5% đất nông nghiệp để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương. Chính phủ quy định cụ thể việc sử dụng đất này.

Điều 46. Việc sử dụng đất vườn được quy định như sau:

1. Nhà nước có chính sách khuyến khích và bảo vệ lợi ích của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thâm canh, tăng sản lượng cây trồng trên đất vườn, sử dụng đất trồng, đồi núi trọc để lập vườn theo quy hoạch;

2. Việc lập vườn trên đất trồng lúa phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phải được phép của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Điều 47. Việc sử dụng mặt nước nội địa để nuôi trồng, khai thác thủy sản và vào các mục đích khác được quy định như sau:

1. Ao, hồ, đầm không thể giao hết cho một hộ gia đình, một cá nhân thì giao cho nhiều hộ gia đình, nhiều cá nhân hoặc tổ chức kinh tế sử dụng;

2. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều xã thì việc

sử dụng do Ủy ban nhân dân huyện quy định; thuộc địa phận nhiều huyện do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định. Đối với hồ chứa nước thuộc địa phận nhiều tỉnh thì việc tổ chức nuôi trồng, bảo vệ, khai thác nguồn thủy sản do Chính phủ quy định;

3. Việc sử dụng mặt nước hồ, đầm, sông, ngòi, kênh, rạch phải tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường và không gây cản trở giao thông;

4. Việc sử dụng mặt nước nội địa quy định tại Điều này phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành có liên quan.

Điều 48. Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, lâm nghiệp theo các quy định sau đây:

1. Đúng quy hoạch sử dụng đất đai đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

2. Bảo vệ đất, làm tăng sự bồi tụ đất ven biển;

3. Bảo vệ hệ sinh thái và môi trường;

4. Không gây trở ngại cho việc bảo vệ an ninh quốc gia và giao thông trên biển.

Điều 49. Đất bãi bồi của sông thuộc địa phận xã nào thì do Ủy ban nhân dân xã đó quản lý và trình Ủy ban nhân dân huyện quyết định kế hoạch sử dụng. Trong trường hợp có tranh chấp thì trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 38 và Điều 39 của Luật này quyết định.

Điều 50. Việc quản lý, sử dụng đất mới bồi ven biển

do Chính phủ quy định.

Điều 51. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào chính sách tôn giáo của Nhà nước, quỹ đất đai của địa phương, quyết định diện tích đất giao cho nhà chùa, nhà thờ, thánh thất tôn giáo trên cơ sở đất đai mà nhà chùa, nhà thờ, thánh thất tôn giáo đang sử dụng.

Mục 2. ĐẤT KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN

Điều 52. Đất khu dân cư nông thôn là đất được xác định chủ yếu để xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ cho sinh hoạt ở nông thôn.

Đất ở của mỗi hộ gia đình nông thôn bao gồm đất để làm nhà ở và các công trình phục vụ cho đời sống của gia đình.

Điều 53. Việc sử dụng đất khu dân cư ở nông thôn phải theo quy hoạch, thuận tiện cho việc sản xuất, đời sống của nhân dân và quản lý xã hội. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất ở những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp.

Điều 54. Căn cứ vào quỹ đất đai của địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định mức đất mà mỗi hộ gia đình ở nông thôn được sử dụng để ở theo quy định của Chính phủ

đối với từng vùng nhưng không quá 400m²; đối với những nơi có tập quán nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ hoặc có điều kiện tự nhiên đặc biệt, thì mức đất ở có thể cao hơn, nhưng tối đa không vượt quá hai lần mức quy định đối với vùng đó.

Mục 3. ĐẤT ĐÔ THỊ

Điều 55. Đất đô thị là đất nội thành, nội thị xã, thị trấn được sử dụng để xây dựng nhà ở, trụ sở các cơ quan, tổ chức, các cơ sở sản xuất, kinh doanh, cơ sở hạ tầng phục vụ lợi ích công cộng, quốc phòng, an ninh và vào các mục đích khác.

Điều 56. Khi sử dụng đất đô thị phải xây dựng cơ sở hạ tầng.

Việc quản lý và sử dụng đất đô thị phải căn cứ vào quy hoạch đô thị, kế hoạch sử dụng đất được duyệt và những quy định khác của pháp luật.

Căn cứ vào các Điều 8, 23, 24 và 25 của Luật này; Chính phủ quy định việc giao đất đô thị cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng.

Điều 57. 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.

Những nơi có quy hoạch giao đất làm nhà ở, thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định việc giao đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 58. Đất sử dụng vào mục đích công cộng là đất dùng để xây dựng: đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp, thoát nước, sông, hồ, đê, đập, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, sân bay, bến cảng và các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ.

Việc xây dựng các công trình trên đất sử dụng vào mục đích công cộng phải phù hợp với mục đích sử dụng của loại đất này và phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Điều 59. Đất giao cho các tổ chức, cá nhân xây dựng các công trình thuộc các ngành và lĩnh vực kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học, kỹ thuật, ngoại giao, quốc phòng, an ninh và xây dựng trụ sở của các cơ quan, tổ chức phải phù hợp với quy hoạch đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 60. Việc sử dụng đất đô thị vào mục đích quốc phòng, an ninh do Bộ Quốc phòng, Bộ Nội vụ trình Chính phủ quyết định.

Điều 61.

1. Việc sử dụng đất đô thị vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp phải tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, mỹ quan đô thị, phù hợp với quy hoạch đô thị.

2. Đất lâm viên, đất khu vực bảo vệ thiên nhiên, danh lam thắng cảnh được quy hoạch theo yêu cầu phát triển đô thị và được quản lý theo quy định của Chính phủ.

3. Việc sử dụng đất đã được quy hoạch để phát triển đô thị ngoài ranh giới nội thành, nội thị phải theo đúng quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đó.

Mục 4. ĐẤT CHUYÊN DÙNG

Điều 62. Đất chuyên dùng là đất được xác định sử dụng vào mục đích không phải là nông nghiệp, lâm nghiệp, làm nhà ở bao gồm: Đất xây dựng các công trình công nghiệp, khoa học, kỹ thuật, hệ thống giao thông, hệ thống thuỷ lợi, đê điều, văn hoá, xã hội, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, dịch vụ, đất sử dụng cho nhu cầu quốc phòng, an ninh, đất dùng cho thăm dò, khai thác khoáng sản, đá, cát, đất làm muối, đất làm đồ gốm, gạch, ngói và các vật liệu xây dựng khác, đất di tích lịch sử, văn hoá và danh lam thắng cảnh, đất nghĩa trang, nghĩa địa, đất có mặt nước sử dụng vào các mục đích không phải là nông nghiệp.

Điều 63. Việc sử dụng đất để xây dựng các công trình công nghiệp, khoa học, kỹ thuật, văn hoá, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, xã hội, dịch vụ phải tuân theo các yêu cầu sử dụng đất được xác định trong luận

chứng kinh tế - kỹ thuật, thiết kế của từng công trình và theo các quy định khác của pháp luật.

Điều 64. Việc sử dụng đất để xây dựng các hệ thống giao thông, thuỷ lợi, đê điều, thuỷ điện, hệ thống dẫn nước, dẫn điện, dẫn dầu, dẫn khí phải tuân theo quy định sau đây:

1. Thực hiện đúng thiết kế thi công, tiết kiệm đất, không gây hại cho việc sử dụng đất vùng lân cận;

2. Thực hiện đúng quy định về việc sử dụng đất trong hành lang an toàn thuộc hệ thống các công trình này;

3. Được kết hợp nuôi trồng thuỷ sản hoặc sử dụng vào mục đích khác nhưng không được gây trở ngại cho việc thực hiện mục đích chính của đất chuyên dùng;

4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn sở tại có trách nhiệm cùng với cơ quan chủ quản công trình bảo vệ đất trong hành lang an toàn theo các yêu cầu kỹ thuật của các công trình quy định tại Điều này.

Điều 65.

1. Đất sử dụng cho quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Đất sử dụng cho các đơn vị đóng quân;

b) Đất sử dụng làm các căn cứ không quân, hải quân và căn cứ quân sự khác;

c) Đất sử dụng làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt;

d) Đất sử dụng làm các ga, cảng quân sự;
đ) Đất sử dụng làm các công trình công nghiệp, khoa học, kỹ thuật phục vụ quốc phòng, quốc phòng kết hợp làm kinh tế;

e) Đất sử dụng làm kho tàng của lực lượng vũ trang;

g) Đất sử dụng làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí;

h) Đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang.

i) Đất sử dụng vào việc xây dựng các công trình quốc phòng, an ninh khác do Chính phủ quy định.

2. Chế độ quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh do Chính phủ quy định. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện việc quản lý Nhà nước đối với đất sử dụng cho quốc phòng, an ninh trong phạm vi địa phương mình.

3. Nhà nước có chính sách bảo đảm cho sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân viên quốc phòng có đất ở theo quy định tại Điều 54 và Điều 57 của Luật này.

4. Việc chuyển đất sử dụng cho quốc phòng, an ninh vào mục đích khác do Chính phủ quyết định.

Điều 66. Việc sử dụng đất vào mục đích thăm dò, khai thác khoáng sản, đá, cát phải tuân theo các quy định sau đây:

1. Có giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm

quyền;

2. 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;

3. Khi sử dụng xong phải trả lại đất với trạng thái được quy định trong quyết định giao đất.

Điều 67. Việc sử dụng đất làm đồ gốm, gạch ngói, khai thác và sản xuất vật liệu xây dựng khác phải tuân theo các quy định sau đây:

1. Có giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

2. Thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống và ảnh hưởng xấu đến môi trường;

3. Khi sử dụng xong phải cải tạo để có thể sử dụng vào các mục đích thích hợp.

Điều 68. Những vùng đất làm muối có năng suất, chất lượng cao phải được bảo vệ và ưu tiên cho việc sản xuất muối.

Nhà nước khuyến khích việc sử dụng những vùng đất có khả năng làm muối phục vụ cho nhu cầu xã hội.

Điều 69. Đất có di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng phải được bảo vệ nghiêm ngặt theo quy định của pháp luật.

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 phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Điều 70. Đất sử dụng làm nghĩa trang, nghĩa địa phải được quy hoạch thành khu tập trung, xa khu dân cư, thuận tiện cho việc chôn cất, thăm viếng, hợp vệ sinh và tiết kiệm đất.

Điều 71. Căn cứ mục đích sử dụng chủ yếu đã xác định cho từng vùng đất có mặt nước, Nhà nước giao đất này cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thích hợp sử dụng.

Chế độ quản lý và sử dụng đất có mặt nước do Chính phủ quy định.

Mục 5. ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

Điều 72. Đất chưa sử dụng là đất chưa có đủ điều kiện hoặc chưa được xác định để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, lâm nghiệp; chưa được xác định là đất khu dân cư nông thôn, đô thị, chuyên dùng và Nhà nước chưa giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nào sử dụng ổn định lâu dài.

Chính phủ lập quy hoạch, kế hoạch và có chính sách khuyến khích tạo điều kiện để các tổ chức; hộ gia đình, cá nhân cải tạo đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và các mục đích thích hợp khác.

**QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA
NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT**

Điều 73. Người sử dụng đất có những quyền sau đây:

1. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao;
3. Được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
4. Hưởng các lợi ích do công trình công cộng về bảo vệ, cải tạo đất mang lại;
5. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo và bồi bổ đất;
6. Được Nhà nước bảo vệ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình; được bồi thường thiệt hại về đất khi bị thu hồi;
7. Được quyền góp đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật phù hợp với mục đích khi giao đất;
8. Được quyền khiếu nại, tố cáo 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 74. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở, do nhu cầu

sản xuất và đời sống, được chuyển đổi quyền sử dụng đất và phải sử dụng đất đó theo đúng mục đích, thời hạn được giao.

Điều 75.

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- a) Chuyển đi nơi khác;
- b) Chuyển sang làm nghề khác;
- c) Không còn khả năng trực tiếp lao động.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, do chuyển đi nơi khác hoặc không còn nhu cầu ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép. Người nhận đất phải sử dụng đúng mục đích.

Điều 76.

1. Cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, sau khi chết thì quyền sử dụng đất của họ được để lại cho những người thừa kế theo quy định của pháp luật thừa kế.

2. Hộ gia đình được Nhà nước giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, nếu trong hộ có thành viên chết thì các thành viên khác trong hộ

được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất mà Nhà nước đã giao cho hộ. Trường hợp trong hộ gia đình không còn thành viên nào thì Nhà nước thu hồi đất.

3. Cá nhân, thành viên của hộ gia đình được giao đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở, sau khi chết, quyền sử dụng đất của họ được để lại cho những người thừa kế theo quy định của pháp luật thừa kế.

Điều 77.

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng được thế chấp quyền sử dụng đất tại các Ngân hàng của Nhà nước, các tổ chức tín dụng Việt Nam do Nhà nước cho phép thành lập để vay vốn sản xuất.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, do nhu cầu sản xuất và đời sống được thế chấp quyền sử dụng đất với các tổ chức kinh tế, cá nhân Việt Nam ở trong nước.

Điều 78. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản do hoàn cảnh gia đình neo đơn, khó khăn, do chuyển sang làm nghề khác nhưng chưa ổn định hoặc thiếu sức lao động thì được cho người khác thuê đất với thời hạn không được quá ba năm. Trường hợp đặc biệt khó khăn, thời hạn cho thuê có thể dài hơn do Chính phủ quy định; người thuê đất phải sử dụng đúng mục đích.

Điều 79. Người sử dụng đất có những nghĩa vụ sau đây:

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới và các yêu cầu khác đã được quy định khi giao đất;
2. Thực hiện các biện pháp để bảo vệ và làm tăng khả năng sinh lợi của đất;
2. Tuân theo những quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh;
4. Nộp thuế sử dụng đất; thuế chuyển quyền sử dụng đất; lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật;
5. Nộp tiền sử dụng đất khi được giao đất theo quy định của pháp luật;
6. Đền bù cho người có đất bị thu hồi để giao cho mình;
7. Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi.

CHƯƠNG V

QUY ĐỊNH VỀ VIỆC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC QUỐC TẾ THUÊ ĐẤT CỦA VIỆT NAM

Điều 80. Chính phủ quyết định việc cho các tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức quốc tế (gọi chung là người nước ngoài), người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê

đất. Quyền và nghĩa vụ của người thuê đất do Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định.

Điều 81.

1. Người thuê đất phải lập và nộp hồ sơ theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Việc cho thuê đất phải căn cứ vào luận chứng kinh tế - kỹ thuật đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Điều 82. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức quốc tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam sử dụng đất phải tuân theo các quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật Việt Nam, trừ trường hợp Điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc tham gia có quy định khác.

Điều 83. Thời hạn thuê đất của tổ chức, cá nhân nước ngoài, của người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo thời hạn đầu tư quy định tại Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Thời hạn đất để xây dựng trụ sở cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự của nước ngoài tại Việt Nam để sử dụng không quá 99 năm.

Điều 84. Người nước ngoài có hành vi vi phạm pháp luật đất đai Việt Nam thì bị xử lý theo pháp luật Việt

Nam, trừ trường hợp Điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc tham gia có quy định khác.

CHƯƠNG VI

XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 85. Người nào lấn chiếm đất, huỷ hoại đất, chuyển quyền sử dụng đất trái phép hoặc có hành vi khác vi phạm pháp luật đất đai, thì tùy theo mức độ nhẹ hoặc nặng mà bị xử lý bằng biện pháp hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

Điều 86. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn hoặc vượt quá quyền hạn giao đất, thu hồi đất, cho phép chuyển quyền, chuyển mục đích sử dụng đất trái với quy định của pháp luật, bao che cho người có hành vi vi phạm pháp luật đất đai, quyết định xử lý trái pháp luật hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, thì tùy theo mức độ nhẹ hoặc nặng mà xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

Điều 87. Người nào có hành vi vi phạm pháp luật đất đai mà gây thiệt hại cho người khác thì ngoài bị xử lý theo quy định tại Điều 85 và Điều 86 của Luật này, còn phải bồi thường cho người bị thiệt hại.

CHƯƠNG VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 88. Luật này thay thế Luật đất đai đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá VIII thông qua ngày 29 tháng 12 năm 1987.

Những quy định trước đây trái với Luật này đều bị bãi bỏ.

Luật này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.

Điều 89. Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật này.

Luật này được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá IX, kỳ họp thứ ba thông qua ngày 14 tháng 7 năm 1993.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI
NÔNG ĐỨC MẠNH

2. LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 1998

Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992;

Luật này sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14 tháng 7 năm 1993.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.

1. Điều 1 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý.

Nhà nước giao đất cho các tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, xã hội (gọi chung là tổ chức) hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài dưới hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất. Nhà nước còn cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất. Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước

giao đất, cho thuê đất, nhận quyền sử dụng đất từ người khác trong Luật này gọi chung là người sử dụng đất.

Nhà nước cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất".

2. Điều 3 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"1. Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận quyền sử dụng đất từ người khác có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật.

3. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế thế chấp quyền sử dụng đất.

4. Các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất chỉ được thực hiện trong thời hạn giao đất, thuê đất và đúng mục đích sử dụng của đất được giao, được thuê theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật".

3. Điều 19 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Các căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất:

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền **xét duyệt**;

2. Yêu cầu sử dụng đất **ghi trong luận chứng kinh tế -**

kỹ thuật và trong thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc đơn xin giao đất, thuê đất".

4. Điều 20 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Nhà nước giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài.

Thời hạn giao đất sử dụng ổn định lâu dài để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản là 20 năm, để trồng cây lâu năm là 50 năm. Khi hết thời hạn, nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng và trong quá trình sử dụng đất chấp hành đúng pháp luật về đất đai thì được Nhà nước giao đất đó để tiếp tục sử dụng.

Nhà nước giao đất sử dụng lâu dài cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở và chỉ thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 26 và Điều 27 của Luật Đất đai.

Thời hạn giao đất sử dụng ổn định lâu dài đối với các loại đất khác do Chính phủ quy định.

Thời hạn cho thuê đất được xác định theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng không quá 50 năm; đối với dự án cần thời hạn thuê đất dài hơn thì căn cứ vào quy định của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ quyết định thời hạn cho thuê đối với từng dự án, nhưng không quá 70 năm".

5. Điều 22 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối mà nguồn sống chủ yếu là thu nhập có được từ các hoạt động sản xuất đó, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận, sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trong hạn mức đất được Nhà nước giao.

Hộ gia đình đang sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực, thì được tiếp tục sử dụng diện tích đất vượt hạn mức theo thời hạn bằng một phần hai thời hạn giao đất và phải nộp thuế bổ sung đối với diện tích đất đó theo quy định của pháp luật; sau thời hạn này thì phải chuyển sang thuê đất. Đối với diện tích đất vượt hạn mức có sau ngày Luật này có hiệu lực, thì người sử dụng đất đó phải thuê đất;

2. Tổ chức sử dụng đất để trồng và bảo vệ rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;

3. Cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc, sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;

4. Cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để xây dựng các công trình thuộc các ngành và lĩnh vực sự nghiệp về kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học, kỹ thuật, ngoại giao;

5. Tổ chức sử dụng đất vào mục đích công cộng để

xây dựng đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp, thoát nước, sông, hồ, đê đập, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, sân bay, bến cảng và các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ".

6. Bổ sung Điều 22a như sau:

"1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất làm nhà ở;

b) Tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

c) Tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng đó;

d) Giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với một số trường hợp để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án do Chính phủ quyết định.

2. Việc giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều này phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Người sử dụng đất phải có dự án khả thi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Sử dụng đất phải theo đúng quy hoạch;

c) Người sử dụng đất phải có điều kiện về vốn và kỹ thuật.

Tiền thu được từ việc giao đất, tiền xây dựng công trình có được tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất được giao phải được hạch toán đầy đủ vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật".

7. Bổ sung Điều 22b như sau:

"Nhà nước cho thuê đất trong các trường hợp sau đây:

1. Tổ chức kinh tế sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ các doanh nghiệp Nhà nước đang sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối do Nhà nước giao trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải chuyển sang thuê đất.

Nhà nước thu hồi đất đã giao cho doanh nghiệp nhà nước sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, nhưng không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích hoặc sử dụng không có hiệu quả để giao hoặc cho người khác thuê theo quy định của Luật này;

2. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh;

3. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất thuộc quỹ đất công ích 5% ở xã, phường, thị trấn; thời hạn thuê đất đối với các trường hợp cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực được thực hiện theo hợp đồng cho

thuê đất; sau ngày Luật này có hiệu lực thì thời hạn thuê đất không quá 5 năm".

8. Bổ sung Điều 22c như sau:

"1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trong các trường hợp sau đây:

- a) Thực hiện các dự án thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư;
- b) Thực hiện dự án đầu tư tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;
- c) Thực hiện chính sách nhà ở, đất ở;
- d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật;

2. Chính phủ quy định cụ thể việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất".

9. Bổ sung Điều 78a như sau:

"1. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất mà trả tiền thuê đất hàng năm có quyền:

a) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

b) Chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất và có các quyền quy định tại khoản này;

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê có quyền:

a) Thế chấp giá trị quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, để thừa kế quyền sử dụng đất thuê trong thời hạn thuê theo quy định của pháp luật. Người nhận chuyển nhượng, người được thừa kế quyền sử dụng đất thuê có các quyền quy định tại khoản này;

c) Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất thuê cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê để hợp tác sản xuất kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước theo quy định của pháp luật;

d) Cho thuê lại quyền sử dụng đất trong thời hạn thuê đất. Việc cho thuê lại chỉ được thực hiện khi đất đó đã được đầu tư theo dự án hoặc theo đơn vị xin thuê đất và người thuê lại phải sử dụng đất đúng mục đích.

3. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất, đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm, nếu thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm thì có các quyền quy định tại khoản 2 Điều này".

10. Bổ sung Điều 78b như sau:

"1. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền sử dụng đất theo mục đích được giao, không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tổ chức kinh tế 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 được thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với quyền sử dụng đất đó tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh; được góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài để tiếp tục sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, mở rộng công nghiệp chế biến, dịch vụ nhằm phát triển sản xuất theo quy định của Chính phủ".

11. Bổ sung Điều 78c như sau:

"Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có quyền:

1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với công trình kiến trúc, với kết cấu hạ tầng đã được xây dựng trên đất đó;

2. Cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với công

trình kiến trúc, với kết cấu hạ tầng đã được xây dựng trên đất đó;

3. Thế chấp giá trị quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

4. Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đó để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật".

12. Bổ sung Điều 78d như sau:

"1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất mà trả tiền thuê đất hàng năm có quyền:

a) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

b) Chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất và có các quyền quy định tại khoản này;

c) Đối với các doanh nghiệp nhà nước thì có quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất thuê để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của Chính phủ.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê có quyền:

a) Thế chấp giá trị quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê theo quy định của pháp luật. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các quyền quy định tại khoản này;

c) Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất thuê trong thời hạn thuê cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật;

d) Cho thuê lại quyền sử dụng đất trong thời hạn thuê. Việc cho thuê lại chỉ được thực hiện khi đất đó đã được đầu tư theo dự án và người thuê lại phải sử dụng đất đúng mục đích.

3. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất, đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm, nếu thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm thì có các quyền quy định tại khoản 2 Điều này".

13. Bổ sung Điều 78d như sau:

"Việc thực hiện các quyền của tổ chức, hộ gia đình,

cá nhân được quy định tại các Điều 78a, 78b, 78c và 78d của Luật này phải được làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật".

14. Bổ sung Điều 78e như sau:

"Đối với tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc đã được Nhà nước giao đất có thu tiền mà tiền đó không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước thì không phải chuyển sang thuê đất. Tổ chức này có các quyền quy định tại Điều 78c của Luật này.

Trong trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp kèm theo chuyển mục đích sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, thì thời hạn sử dụng đất được tính theo thời hạn của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng không quá 50 năm".

Điều 2.

1. Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã được Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua ngày 14 tháng 10 năm 1994; Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã được Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua ngày 27 tháng 8 năm 1996 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

2. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 1999.

3. Chính phủ sửa đổi, bổ sung các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai cho phù hợp với Luật này.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá X, kỳ họp thứ tư thông qua ngày 02 tháng 12 năm 1998.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI
NÔNG ĐỨC MẠNH

3. LUẬT

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2001

Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992;

Luật này sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14 tháng 7 năm 1993 đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 02 tháng 12 năm 1998.

Điều 1

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai:

1. Điều 12 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 12

1. Chính phủ quy định khung giá các loại đất cho từng vùng, theo từng thời gian và nguyên tắc, phương pháp xác định giá các loại đất.

2. Căn cứ vào quy định của Chính phủ về khung giá

và nguyên tắc, phương pháp xác định giá các loại đất, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định giá các loại đất phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất; thu tiền khi giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ; tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.”

2. Điều 16 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 16

1. Chính phủ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai trong cả nước trình Quốc hội quyết định.

2. Ủy ban nhân dân các cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai trong địa phương mình trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

3. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an căn cứ vào nhiệm vụ, quyền hạn của mình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai do bộ mình phụ trách trình Chính phủ xét duyệt.

4. Cơ quan quản lý đất đai ở trung ương và địa phương phối hợp với các cơ quan hữu quan giúp Chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.”

3. Điều 18 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 18

Thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế

hoạch sử dụng đất đai:

1. Quốc hội quyết định quy hoạch sử dụng đất đai dài hạn và kế hoạch sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước 5 năm một lần phù hợp với kế hoạch 5 năm của Nhà nước do Chính phủ trình;

2. Chính phủ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đai của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; kế hoạch sử dụng đất đai 5 năm và kế hoạch điều chỉnh, bổ sung hàng năm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai vào mục đích quốc phòng, an ninh;

3. Ủy ban nhân dân cấp trên xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đai, kế hoạch sử dụng đất đai hàng năm của Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp;

4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai nào thì có quyền cho phép bổ sung, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch đó.”

4. Điều 19 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 19

Các căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất:

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

2. Yêu cầu sử dụng đất ghi trong dự án đầu tư và trong thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc chấp thuận bằng văn bản về địa điểm,

diện tích đất hoặc đơn xin giao đất, thuê đất.”

5. Điều 23 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 23

Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối được quy định như sau:

1. Chính phủ quyết định giao đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án;

b) Giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất cho các đối tượng sau đây:

a) Tổ chức sử dụng đất;

b) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nội thành, nội thị xã.

3. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.”

6. Điều 24 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 24

Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào

mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối được quy định như sau:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế sử dụng đất;

2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân;

3. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cho thuê đất thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.”

7. Bổ sung Điều 24a như sau:

“Điều 24a

1. Việc quyết định cho người đang sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất làm muối, đất ở, đất chuyên dùng sang mục đích khác phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất dài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Thẩm quyền quyết định cho người đang sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất làm muối, đất ở, đất chuyên dùng sang mục đích khác được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng

đất tại nội thành, nội thị xã;

b) Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này.”

8. Bổ sung Điều 24b như sau:

“Điều 24b

1. Việc quyết định cho người đang sử dụng đất nông nghiệp trồng lúa nước chuyển sang nuôi trồng thủy sản, trồng cây lâu năm hoặc người đang sử dụng đất nông nghiệp trồng cây lâu năm chuyển sang trồng cây hàng năm phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đại đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Thẩm quyền quyết định cho người đang sử dụng đất nông nghiệp trồng lúa nước chuyển sang nuôi trồng thủy sản, trồng cây lâu năm hoặc người đang sử dụng đất nông nghiệp trồng cây lâu năm chuyển sang trồng cây hàng năm được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định đối với tổ chức kinh tế sử dụng đất;

b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất.”

9. Điều 27 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 27

1. Trong trường hợp thật cần thiết, Nhà nước thu hồi đất đang sử dụng của người sử dụng đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì người bị thu hồi đất được bồi thường hoặc hỗ trợ. Việc bồi thường hoặc hỗ trợ được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

2. Nhà nước có chính sách để ổn định đời sống cho người có đất bị thu hồi. Trong trường hợp người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở thì được mua nhà ở của Nhà nước hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất để làm nhà ở.

Trong trường hợp phương án bồi thường đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được công bố công khai và có hiệu lực thi hành theo quy định của pháp luật mà người bị thu hồi đất không thực hiện quyết định thu hồi đất thì cơ quan quyết định thu hồi đất có quyền ra quyết định cưỡng chế. Trong trường hợp Chính phủ quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ra quyết định cưỡng chế.

3. Trong trường hợp cộng đồng dân cư xây dựng các công trình phục vụ lợi ích công cộng của cộng đồng theo quy hoạch bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước có hỗ trợ thì việc bồi thường hoặc hỗ trợ cho người có đất được sử dụng để xây dựng công trình do

cộng đồng dân cư và người có đất đó thoả thuận.”

10. Điều 31 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 31

1. Thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân xã; ở đô thị làm tại Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

2. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm tại Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

3. Chính phủ quy định cụ thể về thủ tục cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.”

11. Điều 36 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 36

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định sau đây:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan quản lý đất đai ở trung ương phát hành;

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức sử dụng đất và những đối tượng được Chính phủ quyết định giao đất. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

3. Trong trường hợp thửa đất có nhiều cá nhân không cùng một hộ gia đình hoặc không cùng một tổ chức sử dụng, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đến từng tổ chức, từng hộ gia đình, từng cá nhân.”

12. Bổ sung Điều 78g như sau:

“Điều 78g

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có quyền thế chấp giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, thì được thế chấp hoặc bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đó tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.”

13. Điều 80 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 80

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định cho thuê đất đối với các trường hợp sau đây:

a) Cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác có chức năng ngoại giao của nước ngoài tại Việt Nam;

b) Cơ quan đại diện các tổ chức của Liên hợp quốc; cơ quan, tổ chức liên Chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên Chính phủ tại Việt Nam.

2. Thẩm quyền cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân

nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức quốc tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất được thực hiện theo quy định của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Trong trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài có nhu cầu về nhà ở trong thời gian đầu tư tại Việt Nam; những người có công đóng góp với đất nước; những nhà văn hoá, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước; những người có nhu cầu về sống ổn định tại Việt Nam thì được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở theo quy định của Chính phủ.”

14. Cụm từ “luận chứng kinh tế - kỹ thuật” tại Điều 63 và khoản 2 Điều 81 của Luật đất đai được thay bằng cụm từ “dự án đầu tư”; cụm từ “bồi thường thiệt hại” tại Điều 73, cụm từ “đền bù thiệt hại” tại Điều 28 và cụm từ “đền bù” tại Điều 79 của Luật đất đai được thay bằng cụm từ “bồi thường”.

Điều 2

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 10 năm 2001.

2. Chính phủ sửa đổi, bổ sung các văn bản quy định

chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật đất đai cho phù hợp với Luật này.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá X, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 29 tháng 6 năm 2001.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI
NGUYỄN VĂN AN

4. LUẬT ĐẤT ĐAI¹ (ĐÃ ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NĂM 1998 VÀ NĂM 2001)

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng;

Trải qua nhiều thế hệ, nhân dân ta đã tốn bao công sức, xương máu mới tạo lập, bảo vệ được vốn đất đai như ngày nay;

1. Luật này đã được Quốc hội Khoá IX, kỳ họp thứ ba thông qua ngày 14-7-1993, được sửa đổi, bổ sung theo các Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai do Quốc hội Khoá X thông qua tại kỳ họp thứ tư ngày 02-12-1998 và kỳ họp thứ chín ngày 29-6-2001 (có hiệu lực từ ngày 01-10-2001). Những phần in *nghe* là phần đã được sửa đổi, bổ sung; trong đó:

. Những đoạn, điều có đánh dấu * là phần sửa đổi, bổ sung ngày 02-12-1998.

. Những đoạn, điều có đánh dấu ** là phần sửa đổi, bổ sung ngày 29-6-2001. (Nxb).

Căn cứ vào các Điều 17, 18 và 84 của Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992;

Luật này quy định chế độ quản lý, sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1*.

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý.

Nhà nước giao đất cho các tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, xã hội (gọi chung là tổ chức), hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài dưới hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất. Nhà nước còn cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất. Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước giao đất, tho thuê đất, nhận quyền sử dụng đất từ người khác trong Luật này gọi chung là người sử dụng đất.

Nhà nước cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất.

Điều 2.

1. Người sử dụng đất ổn định, được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan

Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

3. Nhà nước có chính sách đảm bảo cho người làm nông nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, lâm nghiệp có đất sản xuất.

Điều 3*.

1. Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận quyền sử dụng đất từ người khác có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật.

3. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất.

4. Các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất chỉ được thực hiện trong thời hạn giao đất, thuê đất và đúng mục đích sử dụng của đất được giao, được thuê theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật.

Điều 4. Người sử dụng đất có trách nhiệm bảo vệ, cải tạo, bồi bổ và sử dụng đất hợp lý, có hiệu quả; phải làm đầy đủ thủ tục địa chính, nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Nhà nước khuyến khích người sử dụng đất đầu tư lao động, vật tư, tiền vốn và áp dụng các thành tựu khoa học - kỹ thuật vào các việc sau đây:

- Làm tăng giá trị sử dụng đất;
- Thâm canh, tăng vụ, nâng cao hiệu quả sử dụng đất;
- Khai hoang, vỡ hoá, lấn biển, phủ xanh đất trống, đồi núi trọc, đất cồn cát ven biển để mở rộng diện tích đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối;
- Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất;
- Sử dụng tiết kiệm đất.

Điều 6. Nghiêm cấm việc lấn chiếm đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép, sử dụng đất không đúng mục đích được giao, huỷ hoại đất.

Điều 7. Quốc hội thực hiện quyền quyết định, quyền giám sát tối cao đối với việc quản lý và sử dụng đất đai trong cả nước.

Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền quyết định, quyền giám sát việc quản lý và sử dụng đất đai trong địa phương mình.

Điều 8. Chính phủ thống nhất quản lý Nhà nước về đất đai trong cả nước.

Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quản lý Nhà nước về đất đai trong địa phương mình theo thẩm quyền được quy định tại Luật này.

Thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương chịu trách nhiệm trước Chính phủ, thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai ở địa phương chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân cùng cấp trong việc quản lý Nhà nước về đất đai.

Điều 9. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm việc sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả đất do Nhà nước giao cho các tổ chức trực thuộc Bộ, ngành mình.

Điều 10. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác, các tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân và công dân có nhiệm vụ phối hợp với các cơ quan Nhà nước trong việc thực hiện các biện pháp bảo vệ và sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm theo quy hoạch và pháp luật.

Các cơ quan Nhà nước trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm xem xét và giải quyết các kiến nghị của cơ quan Nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân và công dân trong việc thực hiện các biện pháp bảo vệ và sử dụng đất.

Điều 11. Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu, đất được phân thành các loại sau đây:

1. Đất nông nghiệp;
2. Đất lâm nghiệp;
3. Đất khu dân cư nông thôn;
4. Đất đô thị;
5. Đất chuyên dùng;
6. Đất chưa sử dụng.

Điều 12**

1. Chính phủ quy định khung giá các loại đất cho từng vùng, theo từng thời gian và nguyên tắc, phương pháp xác định giá các loại đất.

2. Căn cứ vào quy định của Chính phủ về khung giá và nguyên tắc, phương pháp xác định giá các loại đất, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định giá các loại đất phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất; thu tiền khi giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ; tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

CHƯƠNG II

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

Điều 13. Nội dung quản lý Nhà nước về đất đai bao gồm:

1. Điều tra, khảo sát, đo đạc, đánh giá và phân hạng

đất, lập bản đồ địa chính;

2. Quy hoạch và kế hoạch hoá việc sử dụng đất;

3. Ban hành các văn bản pháp luật về quản lý, sử dụng đất và tổ chức thực hiện các văn bản đó;

4. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất;

5. Đăng ký đất đai; lập và quản lý sổ địa chính, quản lý các hợp đồng sử dụng đất, thống kê, kiểm kê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

6. Thanh tra việc chấp hành các chế độ, thể lệ về quản lý, sử dụng đất;

7. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai.

Điều 14.

1. Chính phủ chỉ đạo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương điều tra, khảo sát, đo đạc, đánh giá và phân hạng đất.

2. Ủy ban nhân dân, chỉ đạo cơ quan quản lý đất đai trực thuộc và Ủy ban nhân dân cấp dưới quản lý theo dõi sự biến động về diện tích, loại đất, người sử dụng đất, kịp thời chỉnh lý các tài liệu về đất đai cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất ở địa phương mình.

Điều 15.

1. Chính phủ chỉ đạo và tổ chức việc lập bản đồ địa chính thống nhất trên phạm vi cả nước.

Cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương ban hành quy trình kỹ thuật, quy phạm xây dựng bản đồ địa chính.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo và tổ chức việc lập bản đồ địa chính ở địa phương mình.

3. Bản đồ địa chính được lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn.

4. Bản đồ địa chính gốc được lưu giữ tại cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương. Các bản sao được lưu giữ tại cơ quan quản lý đất đai tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; bản sao có giá trị như bản gốc.

Điều 16.**

1. Chính phủ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai trong cả nước trình Quốc hội quyết định.

2. Ủy ban nhân dân các cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai trong địa phương mình trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

3. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an căn cứ vào nhiệm vụ, quyền hạn của mình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai do bộ mình phụ trách trình Chính phủ xét duyệt.

4. Cơ quan quản lý đất đai ở trung ương và địa phương phối hợp với các cơ quan hữu quan giúp Chính

phủ và Ủy ban nhân dân các cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai.

Điều 17.

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

a) Khoanh định các loại đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng, đất chưa sử dụng của từng địa phương và cả nước;

b) Điều chỉnh việc khoanh định nói trên cho phù hợp với từng giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội của từng địa phương và trong phạm vi cả nước.

2. Nội dung kế hoạch sử dụng đất đai bao gồm:

a) Khoanh định việc sử dụng từng loại đất trong từng thời kỳ kế hoạch;

b) Điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất đai cho phù hợp với quy hoạch.

Điều 18.**

Thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai:

1. Quốc hội quyết định quy hoạch sử dụng đất đai dài hạn và kế hoạch sử dụng đất đai trong phạm vi cả nước 5 năm một lần phù hợp với kế hoạch 5 năm của Nhà nước do Chính phủ trình;

2. Chính phủ xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đai của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; kế hoạch sử dụng đất đai 5 năm và kế hoạch điều

chỉnh, bổ sung hàng năm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai vào mục đích quốc phòng, an ninh;

3. Ủy ban nhân dân cấp trên xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đai, kế hoạch sử dụng đất đai hàng năm của Ủy ban nhân dân cấp dưới trực tiếp;

4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai nào thì có quyền cho phép bổ sung, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch đó.

Điều 19.**

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất:

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

2. Yêu cầu sử dụng đất ghi trong dự án đầu tư và trong thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc chấp thuận bằng văn bản về địa điểm, diện tích đất hoặc đơn xin giao đất, thuê đất.

Điều 20*. Nhà nước giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài.

Thời hạn giao đất sử dụng ổn định lâu dài để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản là 20 năm, để trồng cây lâu năm là 50 năm. Khi hết thời hạn, nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng và trong quá trình sử dụng đất chấp hành đúng pháp luật về đất đai thì được Nhà nước giao đất đó để tiếp tục sử dụng.

Nhà nước giao đất sử dụng lâu dài cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở và chỉ thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 26 và Điều 27 của Luật Đất đai.

Thời hạn giao đất sử dụng ổn định lâu dài đối với các loại đất khác do Chính phủ quy định.

Thời hạn cho thuê đất được xác định theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng không quá 50 năm; đối với dự án cần thời hạn thuê đất dài hơn thì căn cứ vào quy định của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ quyết định thời hạn cho thuê đối với từng dự án, nhưng không quá 70 năm.

Điều 21. Việc quyết định giao đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó.

Điều 22.*

Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối mà nguồn sống chủ yếu là thu nhập có được từ các hoạt động sản xuất đó, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận, sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trong hạn mức đất được Nhà nước giao.

Hộ gia đình đang sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực, thì được tiếp tục sử dụng diện tích đất vượt hạn mức theo thời hạn bằng

một phần hai thời hạn giao đất và phải nộp thuế bổ sung đối với diện tích đất đó theo quy định của pháp luật; sau thời hạn này thì phải chuyển sang thuê đất. Đối với diện tích đất vượt hạn mức có sau ngày Luật này có hiệu lực, thì người sử dụng đất đó phải thuê đất;

2. Tổ chức sử dụng đất để trồng và bảo vệ rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;

3. Cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc, sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh.

4. Cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để xây dựng các công trình thuộc các ngành và lĩnh vực sự nghiệp về kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học, kỹ thuật, ngoại giao;

5. Tổ chức sử dụng đất vào mục đích công cộng để xây dựng đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp, thoát nước, sông, hồ, đập, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, sân bay, bến cảng và các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ.

Điều 22a.*

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất làm nhà ở;

b) Tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

c) Tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng đó;

d) Giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với một số trường hợp để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án do chính phủ quyết định.

2. Việc giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều này phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Người sử dụng đất phải có dự án khả thi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Sử dụng đất phải theo đúng quy hoạch;

c) Người sử dụng đất phải có điều kiện về vốn và kỹ thuật.

Tiền thu được từ việc giao đất, tiền xây dựng công trình có được tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất được giao phải được hạch toán đầy đủ vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 22b.*

Nhà nước cho thuê đất trong các trường hợp sau đây:

1. Tổ chức kinh tế sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ các doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp,

nuôi trồng thủy sản, làm muối do Nhà nước giao trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải chuyển sang thuê đất.

Nhà nước thu hồi đất đã giao cho doanh nghiệp nhà nước sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, nhưng không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích hoặc sử dụng không có hiệu quả để giao hoặc cho người khác thuê theo quy định của Luật này;

2. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh;

3. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất thuộc quỹ đất công ích 5% ở xã, phường, thị trấn; thời hạn thuê đất đối với các trường hợp cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực được thực hiện theo hợp đồng cho thuê đất; sau ngày Luật này có hiệu lực thì thời hạn thuê đất không quá 5 năm.

Điều 22c.*

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thực hiện các dự án thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư;

b) Thực hiện dự án đầu tư tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

c) Thực hiện chính sách nhà ở, đất ở;

d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Chính phủ quy định cụ thể việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 23.**

Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối được quy định như sau:

1. Chính phủ quyết định giao đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án;

b) Giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất cho các đối tượng sau đây:

a) Tổ chức sử dụng đất:

b) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nội thành, nội thị xã.

3. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2

Điều này.

Điều 24.**

Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối được quy định như sau:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế sử dụng đất;

2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân;

3. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn cho thuê đất thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

Điều 24a.**

1. Việc quyết định cho người đang sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất làm muối, đất ở, đất chuyên dùng sang mục đích khác phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Thẩm quyền quyết định cho người đang sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất làm muối, đất ở, đất chuyên dùng sang mục đích khác được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nội thành, nội thị xã;

b) Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này.

Điều 24b.**

1. Việc quyết định cho người đang sử dụng đất nông nghiệp trồng lúa nước chuyển sang nuôi trồng thủy sản, trồng cây lâu năm hoặc người đang sử dụng đất nông nghiệp trồng cây lâu năm chuyển sang trồng cây hàng năm phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Thẩm quyền quyết định cho người đang sử dụng đất nông nghiệp trồng lúa nước chuyển sang nuôi trồng thủy sản, trồng cây lâu năm hoặc người đang sử dụng đất nông nghiệp trồng cây lâu năm chuyển sang trồng cây hàng năm được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định đối với tổ chức kinh tế sử dụng đất;

b) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất.

Điều 25. Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất quy định tại Điều 23 và Điều 24 của Luật này không được uỷ quyền cho cấp dưới.

Điều 26. Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng trong những trường hợp sau đây:

1. Tổ chức sử dụng đất bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm nhu cầu sử dụng đất mà không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 30 của Luật này; cá nhân sử dụng đất đã chết mà không có người được quyền tiếp tục sử dụng đất đó;

2. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được giao;

3. Đất không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tiếp mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất đó cho phép;

4. Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước.

5. Đất sử dụng không đúng mục đích được giao;

6. Đất được giao không theo đúng thẩm quyền quy định tại Điều 23 và Điều 24 của Luật này.

Điều 27.**

1. Trong trường hợp thật cần thiết, Nhà nước thu hồi đất đang sử dụng của người sử dụng đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì người bị thu hồi đất được bồi thường hoặc hỗ trợ. Việc bồi thường hoặc hỗ trợ được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

2. Nhà nước có chính sách để ổn định đời sống cho người có đất bị thu hồi. Trong trường hợp người bị thu

hồi đất phải di chuyển chỗ ở thì được mua nhà ở của Nhà nước hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất để làm nhà ở.

Trong trường hợp phương án bồi thường đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được công bố công khai và có hiệu lực thì hành theo quy định của pháp luật mà người bị thu hồi đất không thực hiện quyết định thu hồi đất thì cơ quan quyết định thu hồi đất có quyền ra quyết định cưỡng chế. Trong trường hợp Chính phủ quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ra quyết định cưỡng chế.

3. Trong trường hợp cộng đồng dân cư xây dựng các công trình phục vụ lợi ích công cộng của cộng đồng theo quy hoạch bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước có hỗ trợ thì việc bồi thường hoặc hỗ trợ cho người có đất được sử dụng để xây dựng công trình do cộng đồng dân cư và người có đất đó thoả thuận.

Điều 28. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất nào thì có quyền thu hồi đất đó.

Việc thu hồi đất để chuyển sang mục đích khác phải theo đúng quy hoạch và kế hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trước khi thu hồi đất phải thông báo cho người đang sử dụng biết về lý do thu hồi, thời gian, kế hoạch di chuyển, phương án bồi thường ** thiệt hại.

Trong trường hợp có nhu cầu khẩn cấp của chiến

tranh, chống thiên tai hoặc trong tình trạng khẩn cấp, thì việc trưng dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trở lên quyết định. Hết thời hạn trưng dụng, người sử dụng đất được trả lại đất và được đền bù thiệt hại do việc trưng dụng gây ra theo quy định của pháp luật.

Điều 29. Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện việc cho các tổ chức hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sản xuất, kinh doanh theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật.

Điều 30. Không được chuyển quyền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây:

1. Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp;
2. Đất giao cho các tổ chức mà pháp luật quy định không được chuyển quyền sử dụng.
3. Đất đang có tranh chấp.

Điều 31.**

1. Thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân xã; ở đô thị làm tại Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

2. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm tại Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

3. Chính phủ quy định cụ thể về thủ tục cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Điều 32. Cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương; cơ quan quản lý đất đai ở tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn căn cứ vào quyền hạn, nhiệm vụ quy định tại Luật này trình Chính phủ, Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất.

Điều 33.

1. Khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất mà chưa đăng ký thì người sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước quy định tại khoản 2 Điều này.

Người đang sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn nào thì phải đăng ký tại xã, phường, thị trấn đó.

2. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập và quản lý sổ địa chính, đăng ký vào sổ địa chính đất chưa sử dụng và sự biến động về việc sử dụng đất.

Điều 34. Sổ địa chính được lập theo mẫu do cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương quy định. Nội dung của sổ địa chính phải phù hợp với bản đồ địa chính và hiện trạng sử dụng đất.

Điều 35. Việc thống kê, kiểm kê đất đai được thực hiện theo các quy định sau đây:

1. Đơn vị thống kê, kiểm kê đất đai là đơn vị lập sổ địa chính quy định tại khoản 2 Điều 33 của Luật này.

2. Việc thống kê đất đai được tiến hành một năm một lần;

3. Việc kiểm kê đất đai được tiến hành năm năm một lần;

4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc thống kê, kiểm kê đất đai của địa phương mình;

5. Cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm báo cáo kết quả thống kê, kiểm kê đất đai lên cơ quan quản lý đất đai cấp trên trực tiếp.

Điều 36.**

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định sau đây:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan quản lý đất đai ở trung ương phát hành;

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức sử dụng đất và những đối tượng được Chính phủ quyết định giao đất. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

3. Trong trường hợp thửa đất có nhiều cá nhân không cùng một hộ gia đình hoặc không cùng một tổ chức sử dụng, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đến từng tổ chức, từng hộ gia đình, từng cá nhân.

Điều 37.

1. Chính phủ tổ chức việc thanh tra đất đai trong cả nước, Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức việc thanh tra đất đai trong địa phương mình.

Cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương giúp Chính phủ; cơ quan quản lý đất đai ở địa phương giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp trong việc thực hiện thanh tra đất đai.

2. Nội dung thanh tra đất đai bao gồm:

a) Thanh tra việc quản lý Nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp;

b) Thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai của người sử dụng đất và của các tổ chức, cá nhân khác;

c) Giải quyết khiếu nại, tố cáo đối với hành vi vi phạm pháp luật đất đai.

3. Khi tiến hành thanh tra đất đai, Đoàn thanh tra, thanh tra viên có quyền:

a) Yêu cầu tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan cung cấp tài liệu cần thiết cho việc thanh tra;

b) Quyết định tạm thời đình chỉ việc sử dụng phần đất không đúng pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định đó, đồng thời báo cáo ngay với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định xử lý;

c) Xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm về quản lý và sử dụng đất đai.

Điều 38.

1. Nhà nước khuyến khích việc hoà giải các tranh chấp đất đai trong nhân dân.

Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm phối hợp với Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội Nông dân, các tổ chức thành viên khác của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác, tổ chức kinh tế ở cơ sở và công dân hoà giải các tranh chấp đất đai.

2. Các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không có giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì do Ủy ban nhân dân giải quyết theo quy định sau đây:

a) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết các tranh chấp giữa cá nhân, hộ gia đình với nhau, giữa cá nhân, hộ gia đình với tổ chức, giữa tổ chức với tổ chức nếu các tổ chức đó thuộc quyền quản lý của mình.

b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giải quyết các tranh chấp giữa tổ chức với tổ chức, giữa tổ chức với hộ gia đình, cá nhân nếu tổ chức đó thuộc quyền quản lý của mình hoặc của trung ương;

c) Trong trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân đã giải quyết tranh chấp, đương sự có quyền khiếu nại lên cơ quan hành chính Nhà nước cấp trên. Quyết định của cơ quan hành chính Nhà nước cấp trên trực tiếp có hiệu lực thi hành.

3. Các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và tranh chấp về tài sản gắn liền với việc sử dụng đất đó thì do Toà án giải quyết.

Điều 39. Các tranh chấp về quyền sử dụng đất có liên quan đến địa giới giữa các đơn vị hành chính, do Ủy ban nhân dân các đơn vị đó cùng phối hợp giải quyết. Trong trường hợp không đạt được sự nhất trí hoặc việc tự giải quyết làm thay đổi địa giới hành chính, thì thẩm quyền giải quyết được quy định như sau:

1. Nếu việc tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính dưới cấp tỉnh, thì do Chính phủ quyết định.

2. Nếu việc tranh chấp liên quan đến địa giới của đơn vị hành chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì do Quốc hội quyết định.

Điều 40. Cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương giúp Chính phủ, cơ quan quản lý đất đai ở địa phương giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp giải quyết tranh chấp đất đai.

Điều 41. Cơ quan quản lý đất đai được thành lập ở Trung ương, tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; ở xã, phường, thị trấn có cán bộ địa chính.

Cơ quan quản lý đất đai cấp nào thì trực thuộc cơ quan hành chính Nhà nước cấp đó; cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

Mục 1. ĐẤT NÔNG NGHIỆP, ĐẤT LÂM NGHIỆP

Điều 42. Đất nông nghiệp là đất được xác định chủ yếu để sử dụng vào sản xuất nông nghiệp như trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản hoặc nghiên cứu thí nghiệm về nông nghiệp.

Điều 43. Đất lâm nghiệp là đất được xác định chủ yếu để sử dụng vào sản xuất lâm nghiệp gồm đất có rừng tự nhiên, đất đang có rừng trồng và đất để sử dụng vào mục đích lâm nghiệp như trồng rừng, khoanh nuôi, bảo vệ để phục hồi tự nhiên, nuôi dưỡng làm giàu rừng, nghiên cứu thí nghiệm về lâm nghiệp.

Điều 44. Hạn mức đất nông nghiệp trồng cây hàng năm của mỗi hộ gia đình là không quá 3 héc ta do Chính phủ quy định cụ thể đối với từng địa phương.

Chế độ quản lý và sử dụng đối với phần đất mà các hộ gia đình sử dụng vượt quá hạn mức nói trên do Chính phủ quy định.

Hạn mức đất nông nghiệp trồng cây lâu năm và hạn mức đất trồng, đồi núi trọc, đất khai hoang, lấn biển của mỗi hộ gia đình khai thác để sản xuất nông nghiệp, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản do Chính phủ quy định.

Điều 45. Căn cứ vào quỹ đất đai, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định mỗi xã được để lại một quỹ đất không quá 5% đất nông nghiệp để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương. Chính phủ quy định cụ thể việc sử dụng đất này.

Điều 46. Việc sử dụng đất vườn được quy định như sau:

1. Nhà nước có chính sách khuyến khích và bảo vệ lợi ích của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thâm canh, tăng sản lượng cây trồng trên đất vườn, sử dụng đất trồng, đồi núi trọc để lập vườn theo quy hoạch;

2. Việc lập vườn trên đất trồng lúa phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phải được phép của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Điều 47. Việc sử dụng mặt nước nội địa để nuôi trồng, khai thác thủy sản và vào các mục đích khác được quy định như sau:

1. Ao, hồ, đầm không thể giao hết cho một hộ gia đình, một cá nhân thì giao cho nhiều hộ gia đình, nhiều cá nhân hoặc tổ chức kinh tế sử dụng;

2. Đối với hồ, đầm thuộc địa phận nhiều xã thì việc sử dụng do Ủy ban nhân dân huyện quy định, thuộc địa phận nhiều huyện do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định. Đối với hồ chứa nước thuộc địa phận nhiều tỉnh thì việc tổ chức nuôi trồng, bảo vệ, khai thác nguồn thủy sản do Chính phủ quy định;

3. Việc sử dụng mặt nước hồ, đầm, sông, ngòi, kênh, rạch phải tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường và không gây cản trở giao thông;

4. Việc sử dụng mặt nước nội địa quy định tại Điều này phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành có liên quan.

Điều 48. Việc sử dụng đất có mặt nước ven biển để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, lâm nghiệp theo các quy định sau đây:

1. Đúng quy hoạch sử dụng đất đai đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

2. Bảo vệ đất, làm tăng sự bồi tụ đất ven biển;

3. Bảo vệ hệ sinh thái và môi trường;

4. Không gây trở ngại cho việc bảo vệ an ninh quốc gia và giao thông trên biển.

Điều 49. Đất bãi bồi của sông thuộc địa phận xã nào thì do Ủy ban nhân dân xã đó quản lý và trình Ủy ban nhân dân huyện quyết định kế hoạch sử dụng. Trong trường hợp có tranh chấp thì trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 38 và Điều 39 của Luật này quyết định.

Điều 50. Việc quản lý, sử dụng đất mới bồi ven biển do Chính phủ quy định.

Điều 51. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào chính sách tôn giáo của Nhà nước, quỹ đất đai của địa phương, quyết định diện tích đất giao cho nhà chùa, nhà thờ, thánh thất tôn giáo

trên cơ sở đất đai mà nhà chùa, nhà thờ, thánh thất tôn giáo đang sử dụng.

Mục 2. ĐẤT KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN

Điều 52. Đất khu dân cư nông thôn là đất được xác định chủ yếu để xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ cho sinh hoạt ở nông thôn.

Đất ở của mỗi hộ gia đình nông thôn bao gồm đất để làm nhà ở và các công trình phục vụ cho đời sống của gia đình.

Điều 53. Việc sử dụng đất khu dân cư ở nông thôn phải theo quy hoạch, thuận tiện cho việc sản xuất, đời sống của nhân dân và quản lý xã hội. Nhà nước có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất ở những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp.

Điều 54. Căn cứ vào quỹ đất đai của địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định mức đất mà mỗi hộ gia đình ở nông thôn được sử dụng để ở theo quy định của Chính phủ đối với từng vùng nhưng không quá 400m²; đối với những nơi có tập quán nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ hoặc có điều kiện tự nhiên đặc biệt, thì mức đất ở có thể cao hơn, nhưng tối đa không vượt quá hai lần mức quy định đối với vùng đó.

Điều 55. Đất đô thị là đất nội thành, nội thị xã, thị trấn được sử dụng để xây dựng nhà ở, trụ sở các cơ quan, tổ chức, các sở sản xuất, kinh doanh, cơ sở hạ tầng phục vụ lợi ích công cộng, quốc phòng, an ninh và vào các mục đích khác.

Điều 56. Khi sử dụng đất đô thị phải xây dựng cơ sở hạ tầng.

Việc quản lý và sử dụng đất đô thị phải căn cứ vào quy hoạch đô thị, kế hoạch sử dụng đất được duyệt và những quy định khác của pháp luật.

Căn cứ vào các Điều 8, 23, 24 và 25 của Luật này, Chính phủ quy định việc giao đất đô thị cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng.

Điều 57. 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.

Những nơi có quy hoạch giao đất làm nhà ở, thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định việc giao đất theo quy định của Chính phủ.

Điều 58. Đất sử dụng vào mục đích công cộng là đất dùng để xây dựng: đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp, thoát nước, sông, hồ, đê, đập, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, sân bay, bến cảng

và các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ.

Việc xây dựng các công trình trên đất sử dụng vào mục đích công cộng phải phù hợp với mục đích sử dụng của loại đất này và phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Điều 59. Đất giao cho các tổ chức, cá nhân xây dựng các công trình thuộc các ngành và lĩnh vực kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học, kỹ thuật, ngoại giao, quốc phòng, an ninh và xây dựng trụ sở của các cơ quan, tổ chức phải phù hợp với quy hoạch đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 60. Việc sử dụng đất đô thị vào mục đích quốc phòng, an ninh do Bộ Quốc phòng, Bộ Nội vụ trình Chính phủ quyết định.

Điều 61.

1. Việc sử dụng đất đô thị vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp phải tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, mỹ quan đô thị, phù hợp với quy hoạch đô thị.

2. Đất lâm viên, đất khu vực bảo vệ thiên nhiên, danh lam thắng cảnh được quy hoạch theo yêu cầu phát triển đô thị và được quản lý theo quy định của Chính phủ.

3. Việc sử dụng đất đã được quy hoạch để phát triển đô thị ngoài ranh giới nội thành, nội thị phải theo đúng quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đó.

Mục 4. ĐẤT CHUYÊN DÙNG

Điều 62. Đất chuyên dùng là đất được xác định sử dụng vào mục đích không phải là nông nghiệp, lâm nghiệp, làm nhà ở bao gồm: Đất xây dựng các công trình công nghiệp, khoa học, kỹ thuật, hệ thống giao thông, hệ thống thủy lợi, đê điều, văn hoá, xã hội, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, dịch vụ, đất sử dụng cho nhu cầu quốc phòng, an ninh, đất dùng cho thăm dò, khai thác khoáng sản, đá, cát, đất làm nuôi, đất làm đồ gốm, gạch, ngói và các vật liệu xây dựng khác, đất di tích lịch sử, văn hoá và danh lam thắng cảnh, đất nghĩa trang, nghĩa địa, đất có mặt nước sử dụng vào các mục đích không phải là nông nghiệp.

Điều 63. Việc sử dụng đất để xây dựng các công trình công nghiệp, khoa học, kỹ thuật, văn hoá, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, xã hội, dịch vụ phải tuân theo các yêu cầu sử dụng đất được xác định trong *dự án đầu tư*,** thiết kế của từng công trình và theo các quy định khác của pháp luật.

Điều 64. Việc sử dụng đất để xây dựng các hệ thống giao thông, thủy lợi, đê điều, thủy điện, hệ thống dẫn nước, dẫn điện, dẫn dầu, dẫn khí phải tuân theo quy định sau đây:

1. Thực hiện đúng thiết kế thi công, tiết kiệm đất, không gây hại cho việc sử dụng đất vùng lân cận;
2. Thực hiện đúng quy định về việc sử dụng đất

trong hành lang an toàn thuộc hệ thống các công trình này;

3. Được kết hợp nuôi trồng thủy sản hoặc sử dụng vào mục đích khác nhưng không được gây trở ngại cho việc thực hiện mục đích chính của đất chuyên dùng;

4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn sở tại có trách nhiệm cùng với cơ quan chủ quản công trình bảo vệ đất trong hành lang an toàn theo các yêu cầu kỹ thuật của các công trình quy định tại Điều này.

Điều 65.

1. Đất sử dụng cho quốc phòng, an ninh bao gồm:

a) Đất sử dụng cho các đơn vị đóng quân;

b) Đất sử dụng làm các căn cứ không quân, hải quân và căn cứ quân sự khác;

c) Đất sử dụng làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt;

d) Đất sử dụng làm các ga, cảng quân sự;

đ) Đất sử dụng làm các công trình công nghiệp, khoa học, kỹ thuật phục vụ quốc phòng, quốc phòng kết hợp làm kinh tế;

e) Đất sử dụng làm kho tàng của lực lượng vũ trang;

g) Đất sử dụng làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí;

h) Đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang;

i) Đất sử dụng vào việc xây dựng các công trình quốc

phòng, an ninh khác do Chính phủ quy định.

2. Chế độ quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh do Chính phủ quy định. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện việc quản lý Nhà nước đối với đất sử dụng cho quốc phòng, an ninh trong phạm vi địa phương mình.

3. Nhà nước có chính sách bảo đảm cho sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân viên quốc phòng có đất ở theo quy định tại Điều 54 và Điều 57 của Luật này.

4. Việc chuyển đất sử dụng cho quốc phòng, an ninh vào mục đích khác do Chính phủ quyết định.

Điều 66. Việc sử dụng đất vào mục đích thăm dò, khai thác khoáng sản, đá, cát phải tuân theo các quy định sau đây:

1. Có giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

2. 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;

3. Khi sử dụng xong phải trả lại đất với trạng thái được quy định trong quyết định giao đất.

Điều 67. Việc sử dụng đất làm đồ gốm, gạch ngói, khai thác và sản xuất vật liệu xây dựng khác phải tuân theo các quy định sau đây:

1. Có giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

2. Thực hiện các biện pháp cần thiết để không gây thiệt hại cho sản xuất, đời sống và ảnh hưởng xấu đến môi trường;

3. Khi sử dụng xong phải cải tạo để có thể sử dụng vào các mục đích thích hợp.

Điều 68. Những vùng đất làm muối có năng suất, chất lượng cao phải được bảo vệ và ưu tiên cho việc sản xuất muối.

Nhà nước khuyến khích việc sử dụng những vùng đất có khả năng làm muối phục vụ cho nhu cầu xã hội.

Điều 69. Đất có di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng phải được bảo vệ nghiêm ngặt theo quy định của pháp luật.

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 phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Điều 70. Đất sử dụng làm nghĩa trang, nghĩa địa phải được quy hoạch thành khu tập trung, xa khu dân cư, thuận tiện cho việc chôn cất, thăm viếng, hợp vệ sinh và tiết kiệm đất.

Điều 71. Căn cứ mục đích sử dụng chủ yếu đã xác định cho từng vùng đất có mặt nước, Nhà nước giao đất này cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thích hợp sử dụng.

Chế độ quản lý và sử dụng đất có mặt nước do Chính phủ quy định.

Mục 5. ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

Điều 72. Đất chưa sử dụng là đất chưa có đủ điều kiện hoặc chưa được xác định để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, lâm nghiệp; chưa được xác định là đất khu dân cư nông thôn, đô thị, chuyên dùng và Nhà nước chưa giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nào sử dụng ổn định lâu dài.

Chính phủ lập quy hoạch, kế hoạch và có chính sách khuyến khích tạo điều kiện để các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cải tạo đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và các mục đích thích hợp khác.

CHƯƠNG IV

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 73. Người sử dụng đất có những quyền sau đây:

1. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao;
3. Được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

4. Hưởng các lợi ích do công trình công cộng về bảo vệ, cải tạo đất mang lại;

5. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo và bồi bổ đất;

6. Được Nhà nước bảo vệ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình; được *bồi thường*** về đất khi bị thu hồi;

7. Được quyền góp đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật phù hợp với mục đích khi giao đất;

8. Được quyền khiếu nại, tố cáo 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 74. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở, do nhu cầu sản xuất và đời sống, được chuyển đổi quyền sử dụng đất và phải sử dụng đất đó theo đúng mục đích, thời hạn được giao.

Điều 75.

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- a) Chuyển đi nơi khác;
- b) Chuyển sang làm nghề khác;
- c) Không còn khả năng trực tiếp lao động.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, do chuyển đi

nơi khác hoặc không còn nhu cầu ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép. Người nhận đất phải sử dụng đúng mục đích.

Điều 76.

1. Cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, sau khi chết thì quyền sử dụng đất của họ được để lại cho những người thừa kế theo quy định của pháp luật thừa kế.

2. Hộ gia đình được Nhà nước giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, nếu trong hộ có thành viên chết thì các thành viên khác trong hộ được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất mà Nhà nước đã giao cho hộ. Trường hợp trong hộ gia đình không còn thành viên nào thì Nhà nước thu hồi đất.

3. Cá nhân, thành viên của hộ gia đình được giao đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở, sau khi chết, quyền sử dụng đất của họ được để lại cho những người thừa kế theo quy định của pháp luật thừa kế.

Điều 77.

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng được thế chấp quyền sử dụng đất tại các Ngân hàng của Nhà nước, các tổ chức

tín dụng Việt Nam do Nhà nước cho phép thành lập để vay vốn sản xuất.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, do nhu cầu sản xuất và đời sống được thế chấp quyền sử dụng đất với các tổ chức kinh tế, cá nhân Việt Nam ở trong nước.

Điều 78. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản do hoàn cảnh gia đình neo đơn, khó khăn, do chuyển sang làm nghề khác nhưng chưa ổn định hoặc thiếu sức lao động thì được cho người khác thuê đất với thời hạn không được quá ba năm. Trường hợp đặc biệt khó khăn, thời hạn cho thuê có thể dài hơn do Chính phủ quy định; người thuê đất phải sử dụng đúng mục đích.

Điều 78a*.

1. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất mà trả tiền thuê đất hàng năm có quyền:

a) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

b) Chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất và có các quyền quy định tại khoản này.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê có quyền:

a) Thế chấp giá trị quyền sử dụng đất thuê và tài

sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, để thừa kế quyền sử dụng đất thuê trong thời hạn thuê theo quy định của pháp luật. Người nhận chuyển nhượng, người được thừa kế quyền sử dụng đất thuê có các quyền quy định tại khoản này;

c) Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất thuê cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước theo quy định của pháp luật;

d) Cho thuê lại quyền sử dụng đất trong thời hạn thuê đất. Việc cho thuê lại chỉ được thực hiện khi đất đó đã được đầu tư theo dự án hoặc theo đơn xin thuê đất và người thuê lại phải sử dụng đất đúng mục đích.

3. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất, đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm, nếu thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm thì có các quyền quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 78b*.

1. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền sử dụng đất theo mục đích được giao, không có quyền chuyển đổi, chuyển

nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tổ chức kinh tế 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 được thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với quyền sử dụng đất đó tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh; được góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài để tiếp tục sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, mở rộng công nghiệp chế biến, dịch vụ nhằm phát triển sản xuất theo quy định của Chính phủ.

Điều 78c*.

Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có quyền:

1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với công trình kiến trúc, với kết cấu hạ tầng đã được xây dựng trên đất đó;

2. Cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với công trình kiến trúc, với kết cấu hạ tầng đã được xây dựng trên đất đó;

3. Thế chấp giá trị quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo

quy định của pháp luật;

4. Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đó để hợp tác sản xuất kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật.

Điều 78d*.

1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất mà trả tiền thuê đất hàng năm có quyền:

a) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

b) Chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất và có các quyền quy định tại khoản này;

c) Đối với các doanh nghiệp nhà nước thì có quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất thuê để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của Chính phủ.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê có quyền:

a) Thế chấp giá trị quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản

xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê theo quy định của pháp luật. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các quyền quy định tại khoản này;

c) Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất thuê trong thời hạn thuê cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật;

d) Cho thuê lại quyền sử dụng đất trong thời hạn thuê. Việc cho thuê lại chỉ được thực hiện khi đất đó đã được đầu tư theo dự án và người thuê lại phải sử dụng đất đúng mục đích.

3. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất, đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm, nếu thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm thì có các quyền quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 78d*.

Việc thực hiện các quyền của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được quy định tại các Điều 78a, 78b, 78c và 78d của Luật này phải được làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 78e*.

Đối với tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc đã được Nhà nước giao đất có thu tiền mà tiền đó không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước thì không phải chuyển sang thuê đất. Tổ chức này có các quyền quy định tại Điều 78c của Luật này.

Trong trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp kèm theo chuyển mục đích sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, thì thời hạn sử dụng đất được tính theo thời hạn của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng không quá 50 năm.

Điều 78g.**

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có quyền thế chấp giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, thì được thế chấp hoặc bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đó tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

Điều 79. Người sử dụng đất có những nghĩa vụ sau đây:

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới và các yêu cầu khác đã được quy định khi giao đất;
2. Thực hiện các biện pháp để bảo vệ và làm tăng khả năng sinh lợi của đất;
3. Tuân theo những quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử

dụng đất xung quanh;

4. Nộp thuế sử dụng đất; thuế chuyển quyền sử dụng đất; lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật;

5. Nộp tiền sử dụng đất khi được giao đất theo quy định của pháp luật;

6. *Bồi thường*** cho người có đất bị thu hồi để giao cho mình;

7. Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi.

CHƯƠNG V

QUY ĐỊNH VỀ VIỆC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC QUỐC TẾ THUÊ ĐẤT CỦA VIỆT NAM

Điều 80**.

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định cho thuê đất đối với các trường hợp sau đây:

a) Cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác có chức năng ngoại giao của nước ngoài tại Việt Nam;

b) Cơ quan đại diện các tổ chức của Liên hợp quốc; cơ quan, tổ chức liên Chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên Chính phủ tại Việt Nam.

2. Thẩm quyền cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân

nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức quốc tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất được thực hiện theo quy định của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Trong trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài có nhu cầu về nhà ở trong thời gian đầu tư tại Việt Nam; những người có công đóng góp với đất nước; những nhà văn hoá, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước; những người có nhu cầu về sống ổn định tại Việt Nam thì được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở theo quy định của Chính phủ.

Điều 81.

1. Người thuê đất phải lập và nộp hồ sơ theo quy định của pháp luật Việt Nam.

*2. Việc cho thuê đất phải căn cứ vào dự án đầu tư ** đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.*

Điều 82. *Tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức quốc tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam sử dụng đất phải tuân theo các quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật Việt*

Nam, trừ trường hợp Điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc tham gia có quy định khác.

Điều 83. Thời hạn thuê đất của tổ chức, cá nhân nước ngoài, của người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo thời hạn đầu tư quy định tại Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Thời hạn đất để xây dựng trụ sở cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự của nước ngoài tại Việt Nam để sử dụng không quá 99 năm.

Điều 84. Người nước ngoài có hành vi vi phạm pháp luật đất đai Việt Nam thì bị xử lý theo pháp luật Việt Nam, trừ trường hợp Điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc tham gia có quy định khác.

CHƯƠNG VI

XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 85. Người nào lấn chiếm đất, huỷ hoại đất, chuyển quyền sử dụng đất trái phép hoặc có hành vi khác vi phạm pháp luật đất đai, thì tùy theo mức độ nhẹ hoặc nặng mà bị xử lý bằng biện pháp hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

Điều 86. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn hoặc vượt quá quyền hạn giao đất, thu hồi đất, cho phép chuyển quyền, chuyển mục đích sử dụng đất trái

với quy định của pháp luật, bao che cho người có hành vi vi phạm pháp luật đất đai, quyết định xử lý trái pháp luật hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, thì tùy theo mức độ nhẹ hoặc nặng mà xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

Điều 87. Người nào có hành vi vi phạm pháp luật đất đai mà gây thiệt hại cho người khác thì ngoài bị xử lý theo quy định tại Điều 85 và Điều 86 của Luật này, còn phải bồi thường cho người bị thiệt hại.

CHƯƠNG VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 88. Luật này thay thế Luật Đất đai đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá VIII thông qua ngày 29 tháng 12 năm 1987.

Những quy định trước đây trái với Luật này đều bị bãi bỏ.

Luật này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993.

Điều 89. Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật này.

**CHỦ TỊCH QUỐC HỘI
NÔNG ĐỨC MẠNH**

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
<i>Chú dẫn của nhà xuất bản</i>	5
1. Luật đất đai năm 1993	7
2. Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đất đai năm 1998	43
3. Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đất đai năm 2001	56
4. Luật đất đai (đã được sửa đổi, bổ sung năm 1998 và năm 2001)	67

Chịu trách nhiệm xuất bản

TRINH THÚC HUỖNH

Chịu trách nhiệm nội dung

PHẠM VIỆT

Biên tập nội dung: NGUYỄN THỊ THÀNH

Biên tập kỹ, mỹ thuật: MINH TRANG

Trình bày bìa: MINH TRANG

Chế bản vi tính: PHÒNG VI TÍNH

Sửa bản in: NGUYỄN THỊ THÀNH

Đọc sách mẫu: NGUYỄN THỊ THÀNH

In 1.500 cuốn, khổ 13 x 19cm, tại Nxb. Chính trị quốc gia.

Giấy phép xuất bản số: 169-285/CXB-QLXB, cấp ngày 20-3-2003.

In xong và nộp lưu chiểu tháng 10 năm 2003.

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA
24 Quang Trung - Hà Nội

ĐT: 9422008

FAX: 84-4-9421881

E-mail: nxbctqg@hn.vnn.vn

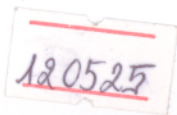
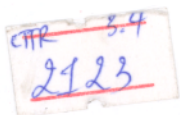
Website: www.nxbctqg.org.vn

TÌM ĐỌC

- LUẬT QUỐC TỊCH VIỆT NAM
VÀ VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH
(*In lần thứ hai có bổ sung*)

- CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THUẾ,
PHÍ VÀ LỆ PHÍ (*Năm 2000 - 2001*)

- PHÁP LỆNH NHẬP CẢNH, XUẤT CẢNH, CƯ TRÚ
CỦA NGƯỜI NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM
VÀ VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH



Giá : 8.500đ