

QUỐC HỘI
Số: 10/1998/QH10

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 2 tháng 12 năm 1998

LUẬT

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

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:

"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 hóa, 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."

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."