

QUỐC HỘI
Số: Không số

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 14 tháng 7 năm 1993

LUẬT ĐẤT ĐAI

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 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 bảo đảm cho người làm nông nghiệp, nuôi trồng thủy 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 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.
- 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