

QUỐC HỘI  
Số: Không số

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 1987

# LUẬT

## ĐẤT ĐAI

### LỜI NÓI ĐẦU

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không gì thay thế được của nông nghiệp, lâm nghiệp, 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 tốn bao công sức và xương máu mới khai thác, bồi đắp, cải tạo và bảo vệ được vốn đất như ngày nay.

Để nâng cao tinh thần trách nhiệm của mọi tổ chức và cá nhân trong việc bảo vệ và sử dụng đất đai, bảo vệ môi trường, đưa việc quản lý và sử dụng đất đai vào quy chế chặt chẽ, khai thác tiềm năng của đất đai một cách hợp lý và có hiệu quả, triệt để tiết kiệm đất, góp phần vào công cuộc cải tạo xã hội chủ nghĩa, bảo đảm công bằng xã hội, từng bước đưa nông nghiệp, lâm nghiệp lên sản xuất lớn, phục vụ sự nghiệp xây dựng và bảo vệ Tổ quốc Việt Nam xã hội chủ nghĩa;

Căn cứ Điều 19, Điều 20 và Điều 83 của Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Luật này quy định chế độ quản lý và sử dụng đất đai.

## 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 nông trường, lâm trường, hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, xí nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức xã hội và cá nhân-dưới đây gọi là người sử dụng đất-để sử dụng ổn định, lâu dài.

Nhà nước còn giao đất để sử dụng có thời hạn hoặc tạm thời.

Người đang sử dụng đất đai hợp pháp được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này.

## **Điều 2**

Nhà nước khuyến khích đầu tư lao động, vật tư, tiền vốn và áp dụng các thành tựu khoa học - kỹ thuật vào việc:

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

## **Điều 3**

Nhà nước bảo đảm cho người sử dụng đất được hưởng những quyền lợi hợp pháp trên đất được giao, kể cả quyền chuyển, nhượng, bán thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao khi không còn sử dụng đất và đất đó được giao cho người khác sử dụng theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

## **Điều 4**

Mọi người sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các chính sách của Nhà nước nhằm bảo vệ, cải tạo, bồi bổ và sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm.

Người sử dụng đất phải nộp thuế sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

## **Điều 5**

Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai.

## **Điều 6**

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 bộ trưởng thực hiện quyền quản lý Nhà nước đối với việc sử dụng, bảo vệ và cải tạo đất đai.

Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện việc quản lý Nhà nước đối với đất đai trong địa phương mình theo thẩm quyền được quy định trong Luật này.

Thủ trưởng các ngành trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình tổ chức và quản lý việc sử dụng đất đai do Nhà nước giao cho các tổ chức thuộc ngành mình sử dụng.

Cơ quan quản lý đất đai ở Trung ương và địa phương có nhiệm vụ giúp Hội đồng bộ trưởng và Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện việc thống nhất quản lý Nhà nước đối với đất đai.

## **Điều 7**

Mặt trận Tổ quốc, Công đoàn, Hội nông dân tập thể, Đoàn thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Hội liên hiệp phụ nữ, các hội khoa học và các tổ chức xã hội khác cũng như mọi công dân đều có nhiệm vụ hỗ trợ các cơ quan Nhà nước trong việc thực hiện các biện pháp nhằm bảo vệ và sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm.

Các cơ quan Nhà nước trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm xem xét đầy đủ các kiến nghị của các tổ chức xã hội và cá nhân trong việc thực hiện các biện pháp bảo vệ và sử dụng đất đai.

## **Điều 8**

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

- 1- Đất nông nghiệp;
- 2- Đất lâm nghiệp;
- 3- Đất khu dân cư;
- 4- Đất chuyên dùng;
- 5- Đất chưa sử dụng.

## **CHƯƠNG II**

### **CHẾ ĐỘ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

## **Điều 9**

Việc quản lý Nhà nước đối với đất đai bao gồm:

- 1- Điều tra, khảo sát, đo đạc, phân hạng đất đai và lập bản đồ địa chính;
- 2- Quy hoạch và kế hoạch hoá việc sử dụng đất đai;
- 3- Quy định các chế độ, thể lệ về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các chế độ, thể lệ ấy;
- 4- Giao đất và thu hồi đất;

5- Đăng ký đất đai, lập và giữ sổ địa chính, thống kê đất đai, 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 đai;

7- Giải quyết tranh chấp đất đai.

## **Điều 10**

Dưới sự chỉ đạo thống nhất của Hội đồng bộ trưởng, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương tổ chức, chỉ đạo Ủy ban nhân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh điều tra, khảo sát, đo đạc, phân hạng đất đai, lập bản đồ địa chính xã và đơn vị hành chính tương đương.

## **Điều 11**

1- Việc lập quy hoạch, kế hoạch:

- a) Hội đồng bộ trưởng lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai trong cả nước;
- b) Ủy ban nhân dân các cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai trong địa phương mình;
- c) Các ngành lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai của ngành mình.

2- Thẩm quyền phê chuẩn và xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai:

- a) Quốc hội phê chuẩn quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai trong cả nước; Hội đồng nhân dân các cấp phê chuẩn quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai của địa phương mình trước khi trình lên chính quyền cấp trên trực tiếp xét duyệt;
- b) Hội đồng bộ trưởng xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai của các ngành ở Trung ương và quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương;
- c) 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;
- d) Ủy ban nhân dân mỗi cấp cùng với các ngành cấp trên xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai của ngành đó tại địa phương;
- e) Trong trường hợp cần bổ sung, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai phải được sự đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 2 của Điều này.

## **Điều 12**

Việc quyết định giao đất phải tuân theo những quy định sau đây:

- 1- Căn cứ vào quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm xét duyệt quy định tại khoản 2 Điều 11 của Luật này;
- 2- Căn cứ vào kế hoạch hàng năm chuyển loại đất từ mục đích sử dụng này sang mục đích sử dụng khác đã được cơ Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy định tại Điều 13 của Luật này;
- 3- Căn cứ vào yêu cầu sử dụng đất đai ghi trong luận chứng kinh tế - kỹ thuật và trong thiết kế đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;
- 4- Việc quyết định giao đất đang sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, quy định tại Điều 15 của Luật này.

### **Điều 13**

- 1- Hội đồng Nhà nước phê chuẩn kế hoạch hàng năm của Hội đồng bộ trưởng về việc giao đất nông nghiệp, đất có rừng sử dụng vào mục đích khác.
- 2- Hội đồng bộ trưởng xét duyệt kế hoạch hàng năm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và đơn vị hành chính tương đương về việc giao đất nông nghiệp, đất có rừng để sử dụng vào mục đích khác.

Hội đồng bộ trưởng căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được Quốc hội phê chuẩn và kế hoạch hàng năm chuyển đất nông nghiệp, đất có rừng để sử dụng vào mục đích khác đã được Hội đồng Nhà nước phê chuẩn, 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 và đơn vị hành chính tương đương quyết định:

- a) Giao đất cho các tổ chức kinh tế quốc doanh để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp;
- b) Giao đất để sử dụng vào mục đích khác không phải sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp trong phạm vi sau đây:

Từ 1 ha trở xuống đối với đất nông nghiệp, đất có rừng, đất khu dân cư và từ 2 ha trở xuống đối với đất hoang, đồi núi cho mỗi công trình không theo tuyến.

Từ 3 ha trở xuống đối với đất nông nghiệp, đất có rừng, đất khu dân cư và từ 5 ha trở xuống đối với đất hoang, đồi núi cho mỗi công trình theo tuyến.