

CHÍNH PHỦ
Số: 181/2004/NĐ-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2004

NGHỊ ĐỊNH

Về thi hành Luật Đất đai

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

- Nghị định này quy định việc thi hành Luật Đất đai đã được Quốc hội khoá XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003.
- Việc quy định phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất; thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế; thanh tra đất đai; xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo quy định tại các nghị định khác của Chính phủ.
- Đối tượng áp dụng của Nghị định này bao gồm:
 - Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai;
 - Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai;
 - Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Điều 2. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất

Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất được quy định như sau:

1. Người đứng đầu của tổ chức, tổ chức nước ngoài là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình.
2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích; đất phi nông nghiệp đã giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân và các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công cộng khác của địa phương.
3. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đã giao cho cộng đồng dân cư.
4. Người đứng đầu cơ sở tôn giáo là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đã giao cho cơ sở tôn giáo.
5. Chủ hộ gia đình là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của hộ gia đình.
6. Cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của mình.
7. Người đại diện cho những người sử dụng đất mà có quyền sử dụng chung thửa đất là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất đó.

Điều 3. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý

1. Người đứng đầu của tổ chức chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc quản lý đất trong các trường hợp sau:

- a) Tổ chức được giao quản lý các công trình công cộng quy định tại khoản 3 Điều 91 của Nghị định này;
- b) Tổ chức kinh tế được giao quản lý diện tích đất để thực hiện các dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) theo quy định tại khoản 1 Điều 87 của Nghị định này;

c) Tổ chức được giao quản lý đất có mặt nước của các sông lớn và đất có mặt nước chuyên dùng;

d) Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất đã thu hồi thuộc khu vực nông thôn đối với trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở thuộc địa phương.

4. Người đại diện của cộng đồng dân cư chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất lâm nghiệp được giao cho cộng đồng dân cư để bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của Luật Bảo vệ và phát triển rừng.

Điều 4. Những bảo đảm cho người sử dụng đất

1. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất và không xem xét giải quyết khiếu nại về việc đòi lại đất mà Nhà nước đã giao cho người khác sử dụng theo các chính sách ruộng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trong các trường hợp sau:

a) Đất bị tịch thu, trưng thu, trưng mua khi thực hiện cải cách ruộng đất ở miền Bắc; chính sách xóa bỏ triệt để tàn tích chiếm hữu ruộng đất và các hình thức bóc lột thực dân, phong kiến ở miền Nam;

b) Đất đã hiến tặng cho Nhà nước, cho hợp tác xã và tổ chức khác, cho hộ gia đình, cá nhân;

c) Đất đã góp vào hợp tác xã nông nghiệp theo quy định của Điều lệ hợp tác xã nông nghiệp bậc cao;

d) Đất thổ cư mà Nhà nước đã giao cho người khác để làm đất ở; đất ở và đất vườn đã giao lại cho hợp tác xã để đi khai hoang; ruộng đất đã bị thu hồi để giao cho người khác hoặc điều chỉnh cho người khác khi giải quyết tranh chấp ruộng đất;

đ) Đất đã chia cho người khác khi hưởng ứng cuộc vận động san sẻ bớt một phần ruộng đất để chia cho người không có ruộng và thiếu ruộng tại miền Nam sau ngày giải phóng.

2. Việc giải quyết các trường hợp khiếu nại, tranh chấp về đất đai phải căn cứ vào pháp luật về đất đai tại thời điểm xảy ra các quan hệ đất đai dẫn đến khiếu nại, tranh chấp bao gồm các văn bản có liên quan đến đất đai sau đây:

a) Luật cải cách ruộng đất ban hành ngày 04 tháng 12 năm 1953 của nước Việt Nam dân chủ cộng hoà;

b) Thông tư số 73/TTg ngày 07 tháng 7 năm 1962 của Thủ tướng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc quản lý đất của tư nhân cho thuê, đất vắng chủ, đất bỏ hoang tại nội thành, nội thị;

c) Điều lệ hợp tác xã nông nghiệp bậc cao ban hành ngày 01 tháng 5 năm 1969;

d) Nghị quyết số 125/CP ngày 28 tháng 6 năm 1971 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc tăng cường công tác quản lý ruộng đất;

đ) Nghị định số 47/CP ngày 15 tháng 3 năm 1972 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà ban hành Điều lệ tạm thời về việc lựa chọn địa điểm công trình và quản lý đất xây dựng;

e) Nghị quyết số 28/CP ngày 16 tháng 12 năm 1973 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc di chuyển dân cư để giải phóng lòng sông;

g) Quyết định số 129/CP ngày 25 tháng 5 năm 1974 của Hội đồng Chính phủ nước Việt Nam dân chủ cộng hoà về việc ban hành chính sách đối với các hợp tác xã mở rộng diện tích phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp ở trung du và miền núi;

h) Nghị định số 01/NĐ/75 ngày 05 tháng 3 năm 1975 của Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam về chính sách ruộng đất;

i) Chỉ thị số 235-CT/TW ngày 20 tháng 8 năm 1976 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng Lao động Việt Nam về việc thực hiện Nghị quyết của Bộ Chính trị về vấn đề ruộng đất ở miền Nam;

k) Quyết định số 188/CP ngày 25 tháng 9 năm 1976 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về chính sách xoá bỏ triệt để tàn tích chiếm

hữu ruộng đất và các hình thức bóc lột thực dân, phong kiến ở miền Nam Việt Nam;

l) Quyết định số 318/CP ngày 14 tháng 12 năm 1978 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về xoá bỏ hình thức bóc lột tư bản chủ nghĩa về ruộng đất và xúc tiến điều chỉnh ruộng đất ở nông thôn miền Nam;

m) Quyết định số 201/CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước;

n) Luật Đất đai năm 1987 và Nghị định số 30/HĐBT ngày 23 tháng 3 năm 1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc thi hành Luật Đất đai năm 1987;

o) Quyết định số 13/HĐBT ngày 01 tháng 02 năm 1989 của Hội đồng Bộ trưởng nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về việc giải quyết một số vấn đề cấp bách về ruộng đất.

3. Việc giải quyết đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có công trình xây dựng trên đất do Nhà nước quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 được thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội và văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành Nghị quyết này.

Điều 5. Kinh phí cho công tác quản lý nhà nước về đất đai

1. Ngân sách nhà nước bảo đảm kinh phí cho hoạt động quản lý nhà nước về đất đai và đầu tư cho hoạt động sự nghiệp địa chính (bao gồm khảo sát, đo đạc, lập các loại bản đồ về đất đai; đánh giá phân hạng đất; lập, thẩm định, công bố và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thống kê, kiểm kê đất đai và các hoạt động sự nghiệp địa chính khác) theo quy định của pháp luật.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan có liên quan xây dựng chế độ, tiêu chuẩn, định mức kinh tế - kỹ thuật cho các hoạt động sự nghiệp địa chính để làm cơ sở cho việc bố trí và quản lý kinh phí.