

CHÍNH PHỦ
Số: 04/2000/NĐ-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 11 tháng 2 năm 2000

NGHỊ ĐỊNH

Về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02 tháng 12 năm 1998;

Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Nghị định này quy định việc thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02 tháng 12 năm 1998.

Điều 2. Thẩm quyền cho thuê đất.

1. Cơ quan có thẩm quyền giao đất quy định tại khoản 3 Điều 23 và Điều 24 của Luật Đất đai là cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất.

Trong trường hợp cho thuê đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, thì thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của bản Quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài (gọi tắt là Nghị định số

85/1999/NĐ-CP của Chính phủ); trong trường hợp cho thuê đất sử dụng vào mục đích lâm nghiệp, thì được thực hiện theo quy định tại Điều 16 của Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp (gọi tắt là Nghị định số 163/1999/NĐ-CP của Chính phủ).

2. Trình tự cho thuê đất để thực hiện dự án như trình tự giao đất quy định tại Điều 19 và Điều 20 của Nghị định này.

Điều 3. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (gọi tắt là Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ), thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nêu tại khoản này mà đất đó nằm trong quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa có quyết định thu hồi đất để thực hiện quy hoạch đó thì vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phải chấp hành đúng các quy định về xây dựng. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện quy hoạch xây dựng thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải chấp hành quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được đền bù thiệt hại về đất, tài sản có trên đất theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có các giấy tờ nêu tại khoản 1 Điều này, được ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất đó không có tranh chấp thì được xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không có giấy tờ nêu tại khoản này mà đất đó nằm trong quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng sau đây:

a) Tổ chức sử dụng đất;

b) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng các loại đất tại nội thành phố, nội thị xã và đất ở, đất chuyên dùng tại thị trấn;

c) Nhà thờ, nhà chùa, thánh thất tôn giáo;

d) Cộng đồng dân cư sử dụng đất có công trình như: đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ tại đô thị.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại nông thôn và tại thị trấn;

b) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, đất chuyên dùng tại nông thôn;

c) Cộng đồng dân cư sử dụng đất có công trình như: đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ tại nông thôn.

Điều 4. Đất sử dụng vào mục đích công cộng.

1. Đất sử dụng vào mục đích công cộng quy định tại điểm 5 khoản 5 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai bao gồm đất 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.

2. Đất sử dụng để xây dựng các công trình công cộng khác bao gồm đất xây dựng nhà máy điện, trạm biến thế điện, hồ thủy điện, đường dây thông tin, đường dây tải điện, đường ống dẫn xăng dầu, đường ống dẫn khí, đài khí tượng thủy văn, các trạm quan trắc phục vụ nghiên cứu và dịch vụ công cộng, công trình thủy lợi, bến tàu, bến xe, bến phà, sân ga, vườn quốc gia, khu an dưỡng, khu nuôi dưỡng trẻ em có hoàn cảnh khó khăn, cơ sở huấn luyện, tập luyện thể dục, thể thao, cơ sở phục hồi chức năng cho trẻ em khuyết tật, trung tâm dạy nghề, công trình văn hoá, tượng đài, bia tưởng niệm, câu lạc bộ, nhà hát, bảo tàng, triển lãm, rạp chiếu phim, rạp xiếc, trung

tâm cai nghiện ma túy, trại giáo dưỡng, trại phục hồi nhân phẩm, nghĩa trang, nghĩa địa, khu xử lý chất thải, bãi rác.

Điều 5. Thời hạn giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1. Thời hạn giao đất, cho thuê đất:

a) Thời hạn giao đất, thời hạn cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân để trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối được thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 5, Điều 1 của Nghị định số 85/1999/NĐ-CP của Chính phủ;

Thời hạn giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích lâm nghiệp được thực hiện theo quy định tại Điều 14 của Nghị định số 163/1999/NĐ-CP của Chính phủ.

b) Thời hạn giao đất cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở là ổn định lâu dài, Nhà nước chỉ thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 26 và Điều 27 của Luật Đất đai;

c) Thời hạn giao đất cho tổ chức kinh tế để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án là ổn định lâu dài, Nhà nước chỉ thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 26 và Điều 27 của Luật Đất đai;

d) Thời hạn giao đất cho các tổ chức kinh tế xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng đó theo thời hạn của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng không quá 50 năm. Đối với dự án cần có thời hạn sử dụng đất dài hơn, thì do Thủ tướng Chính phủ quyết định nhưng không quá 70 năm; sau thời hạn đó, nếu tổ chức còn nhu cầu tiếp tục sử dụng, thì phải làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

2. Thời hạn sử dụng đất do nhận chuyển nhượng theo quy định sau đây:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng đất ở, đất chuyên dùng; tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất ở, đất chuyên dùng của hộ gia đình, cá nhân

mà số tiền phải trả khi nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, thì thời hạn sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng là ổn định lâu dài;

b) Trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn sử dụng mà không thay đổi mục đích sử dụng đất, thì thời hạn sử dụng đất là thời gian còn lại trong thời hạn sử dụng đất đó; sau thời hạn đó, nếu tổ chức, hộ gia đình, cá nhân còn nhu cầu tiếp tục sử dụng, thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định;

c) Trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất 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 hoặc chấp thuận nhưng không quá 50 năm. Riêng trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sang làm đất ở thì thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

Điều 6. Đất ở của hộ gia đình, cá nhân.

1. Đất ở của hộ gia đình, cá nhân là đất để xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ sinh hoạt như bếp, sân, giếng nước, nhà tắm, nhà vệ sinh, lối đi, chuồng chăn nuôi gia súc, gia cầm, nhà kho, nơi để thức ăn gia súc, gia cầm, nơi để chất đốt, nơi để ô tô.

2. Hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở.

a) Hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở tại nông thôn. Căn cứ vào quỹ đất của địa phương, ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở theo quy định như sau:

- Các xã đồng bằng không quá 300m²;
- Các xã trung du, miền núi, hải đảo 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