

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 04/2000/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 11 tháng 2 năm 2000

NGHỊ ĐỊNH

**CỦA CHÍNH PHỦ SỐ 04/2000/NĐ-CP NGÀY 11 THÁNG 02 NĂM 2000 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 1:

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, 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,

trượng 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 quá hai lần mức quy định đối với vùng đó.

b) Hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở tại đô thị thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Trong trường hợp chưa có đủ điều kiện để giao đất theo dự án, thì ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất của địa phương để quy định mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo đúng quy hoạch đô thị và tiêu chuẩn quy phạm thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị.

3. Hạn mức giao đất quy định tại khoản 2 Điều này chỉ áp dụng cho những trường hợp giao đất mới để làm nhà ở, không áp dụng cho những trường hợp đang sử dụng đất ở có trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Điều 7. Đối tượng được giao đất không thu tiền sử dụng đất.

1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất gồm :

a) Tổ chức được giao quản lý đất có rừng và đất để trồng rừng phòng hộ đầu nguồn, phòng hộ chắn gió, chắn cát bay, phòng hộ chắn sóng lấn biển, phòng hộ bảo vệ môi trường sinh thái; các tổ chức được Nhà nước giao quản lý vườn quốc gia, khu rừng bảo tồn thiên nhiên, khu rừng văn hoá - lịch sử - môi trường;

b) Doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất do Nhà nước giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

c) 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, sử dụng đất để xây dựng các công trình thuộc các ngành và lĩnh vực sự nghiệp về kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học kỹ thuật, ngoại giao, tổ chức được giao quản lý đất có công trình di tích lịch sử, văn hóa đã được xếp hạng;

d) Tổ chức sử dụng đất vào các mục đích công cộng quy định tại Điều 4 của Nghị định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trong hạn mức theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất.

Điều 8. Đối tượng được giao đất có thu tiền sử dụng đất.

1. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất để làm nhà ở.
2. Tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê.
3. 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.
4. Tổ chức kinh tế được giao đất có thu tiền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Điều 9. Đối tượng được Nhà nước cho thuê đất.

1. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh.
2. Hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức theo quy định tại điểm 1 khoản 5 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.
3. Tổ chức kinh tế sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh.
4. 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 tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

Điều 10. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

1. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:
 - a) Sử dụng đất để xây dựng nhà tình nghĩa;
 - b) Sử dụng đất để xây nhà ở chung cư cao tầng để bán hoặc cho thuê; xây dựng ký túc xá;
 - c) Sử dụng đất tại hải đảo, biên giới, vùng cao, vùng sâu, vùng xa để làm nhà ở;
 - d) Sử dụng đất để xây dựng nhà ở đối với trường hợp phải di dời do thiên tai;
 - đ) Người đang sử dụng đất vườn, ao được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang làm đất ở trong hạn mức giao đất, phù hợp với quy hoạch.
2. Người có công với cách mạng sử dụng đất ở được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.
3. Miễn, giảm tiền thuê đất:
 - a) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất khi gặp thiên tai, hoả hoạn ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh;
 - b) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất để thực hiện các dự án thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về khuyến khích đầu tư trong nước hoặc thuê đất đầu tư khai thác đất trồng, đồi núi trọc.
4. Các doanh nghiệp có nhà máy, xí nghiệp nằm trong nội thành phố, nội thị xã khi thực hiện quy hoạch di chuyển vào các khu công nghiệp thì được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 11. Quản lý, sử dụng đất hoang hoá, đất chưa sử dụng.

Đối với những xã, phường, thị trấn có diện tích đất thung lũng, thung lũng, các đoạn sông cạn, kênh, rạch, đê, đập, đường giao thông không sử dụng, đất mới bồi ven sông, ven biển, đất hoang hóa, đất chưa sử dụng, thì ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý diện tích đất đó.

Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất này vào mục đích sản xuất, kinh doanh thực hiện theo quy định tại Điều 20, 23, 24 của Luật Đất đai và Điều 2, Điều 5 của Nghị định này.

Chương 2:

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT KHÔNG THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

IMỤC 1: ĐỐI VỚI TỔ CHỨC

Điều 12. Quyền của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất được hưởng các quyền quy định tại các khoản 1, 2, 4, 5, 6 và 8 Điều 73 của Luật Đất đai. Đối với tổ chức kinh tế sử dụng đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều 7 của Nghị định này còn có quyền thế chấp giá trị tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với quyền sử dụng đất để vay vốn theo quy định của pháp luật.

2. Đối với doanh nghiệp nhà nước sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối do Nhà nước giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999, ngoài các quyền quy định tại khoản 1 Điều này còn có quyền thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với quyền sử dụng đất đó tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh; góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài để tiếp tục sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, mở rộng công nghiệp chế biến, dịch vụ nhằm phát triển sản xuất.

Điều 13. Nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có nghĩa vụ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 6 và 7 Điều 79 của Luật Đất đai.

2. Tổ chức sử dụng đất vào mục đích công cộng, tổ chức được Nhà nước giao đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày 01 tháng 01 năm 1999, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép sử dụng đất đó vào mục đích khác, thì phải chuyển sang thuê đất hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất.

MỤC 2: ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

Điều 14. Quyền của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có các quyền quy định tại các khoản 1, 2, 4, 5, 6 và 8 Điều 73 của Luật Đất đai, có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, ngoài ra còn có quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất trong thời hạn được giao đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước; trường hợp góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước để phát triển công nghiệp chế biến, dịch vụ, thì phải được ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép và phải chuyển sang thuê đất.

Điều 15. Nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có nghĩa vụ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 6 và 7 Điều 79 của Luật Đất đai và điểm 1 khoản 5 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.

Chương 3:

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 16. Quyền của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền quy định tại các khoản 1, 2, 4, 5, 6 và 8 Điều 73 của Luật Đất đai, ngoài ra còn có quyền:

1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với công trình kiến trúc, với kết cấu hạ tầng đã được xây dựng trên đất đó;
2. Cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với công trình kiến trúc, với kết cấu hạ tầng đã được xây dựng trên đất đó;
3. Thế chấp giá trị quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;
4. Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đó để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có nghĩa vụ quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai, ngoài ra còn có các nghĩa vụ sau đây :

1. Chấp hành đúng các quy định của pháp luật về quản lý đầu tư và xây dựng.
2. Trả lại đất cho Nhà nước khi hết thời hạn sử dụng đất.

Chương 4:

GIAO ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở ĐỂ BÁN HOẶC CHO THUÊ, ĐỂ TẠO VỐN XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

MỤC 1: GIAO ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở ĐỂ BÁN HOẶC CHO THUÊ

Điều 18. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất xây dựng nhà ở.

Đất sử dụng để đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê phải trong quy hoạch phát triển khu dân cư, khu đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 19. Lập hồ sơ xin giao đất, trình tự xét duyệt hồ sơ xin giao đất.

1. Hồ sơ xin giao đất gồm:
 - a) Đơn xin giao đất;
 - b) Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
 - c) Phương án đền bù giải phóng mặt bằng;

d) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất hoặc bản đồ khu đất trong đó xác định rõ ranh giới, diện tích khu đất do Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính - Nhà đất nơi có đất đó xác nhận.

Hồ sơ xin giao đất được lập thành hai bộ đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất của ủy ban nhân dân cấp tỉnh, lập thành bốn bộ đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất của Chính phủ và gửi đến Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính - Nhà đất nơi có đất.

2. Trình tự xét duyệt hồ sơ xin giao đất :

a) Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ quy định tại khoản 1 Điều này, Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính - Nhà đất hoàn thành các công việc sau đây:

- Tổ chức thẩm tra và xác minh tại thực địa, lập biên bản thẩm tra hồ sơ xin giao đất;
- Lập tờ trình và trình hồ sơ xin giao đất lên ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xem xét, quyết định.

b) Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ do Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính - Nhà đất trình, ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền hoặc lập tờ trình trình Thủ tướng Chính phủ và gửi kèm hai bộ hồ sơ xin giao đất đến Tổng cục Địa chính đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất của Chính phủ.

c) Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ do ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi đến, Tổng cục Địa chính thẩm định hồ sơ xin giao đất và trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Điều 20. Tổ chức thực hiện quyết định giao đất.

Việc tổ chức thực hiện quyết định giao đất được quy định như sau:

1. Sau khi có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức kinh tế được giao đất phải thực hiện đền bù thiệt hại cho người có đất bị thu hồi theo phương án đền bù được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
2. ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức đền bù thiệt hại và triển khai việc giải phóng mặt bằng trong phạm vi địa phương mình quản lý;
3. Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính - Nhà đất chủ trì phối hợp cùng với Phòng Địa chính, ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức bàn giao mốc giới khu đất trên thực địa theo quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho tổ chức kinh tế.

Điều 21. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở gắn liền với kết cấu hạ tầng.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở gắn liền với kết cấu hạ tầng được thực hiện theo quy định tại Điều 13, Điều 14 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ. Người nhận chuyển nhượng được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

MỤC 2: GIAO ĐẤT ĐỂ TẠO VỐN XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG THEO DỰ ÁN

Điều 22. Lập và trình duyệt dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng.

Hàng năm ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt:

1. Danh mục các dự án được sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng.
2. Kế hoạch sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng.

Điều 23. Trình tự thực hiện dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng.

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

- a) Chỉ đạo việc lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án xây dựng công trình cơ sở hạ tầng đã được Thủ tướng Chính phủ cho phép thực hiện;
- b) Tổ chức đấu thầu để chọn chủ đầu tư thực hiện dự án nếu có nhiều đơn vị tham gia, trường hợp chỉ có một đơn vị xin thực hiện dự án, thì được phép chỉ định thầu;
- c) Giao đất hoặc trình Thủ tướng Chính phủ giao đất để xây dựng công trình cơ sở hạ tầng theo thẩm quyền quy định tại Điều 23 của Luật Đất đai;
- d) Tổ chức nghiệm thu và xác định giá trị đầu tư xây dựng công trình cơ sở hạ tầng theo quy định của pháp luật;
- đ) Định giá khu đất sẽ trả cho chủ đầu tư đã bỏ vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy định của pháp luật;
- e) Hướng dẫn việc lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án xây dựng cơ sở hạ tầng trên khu đất trả cho chủ đầu tư và quyết định giao đất hoặc trình Thủ tướng Chính phủ giao đất cho chủ đầu tư theo thẩm quyền quy định tại Điều 23 của Luật Đất đai.

2. Tiền thu được từ việc giao đất, tiền xây dựng công trình phải được hạch toán đầy đủ vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách.

Điều 24. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng.

- 1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng có các quyền quy định tại Điều 16 của Nghị định này.
- 2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng có nghĩa vụ quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai, ngoài ra còn có nghĩa vụ chấp hành đúng các quy định về xây dựng công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Chương 5:

GIẢI QUYẾT CÁC TRƯỜNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 25. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chuyên dùng.

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chuyên dùng mà không phải đất do Nhà nước cho thuê, thì thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài và có quyền và nghĩa vụ như hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Điều 26. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng, thì không phải chuyển sang thuê đất và được tiếp tục sử dụng theo thời hạn quy định đối với các loại đất đó.

Điều 27. Tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- 1. Tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất chuyên dùng hợp pháp từ người khác mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, thì được sử dụng đất ổn định lâu dài và không phải chuyển sang thuê đất.

2. Tổ chức kinh tế đã 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 mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, thì không phải chuyển sang thuê đất và thời hạn sử dụng đất được tính theo thời hạn của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng không quá 50 năm.

3. Tổ chức kinh tế sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất khi góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì không phải chuyển sang thuê đất.

Điều 28. Doanh nghiệp nhà nước thuê đất để góp vốn liên doanh với nước ngoài.

1. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất được sử dụng giá trị tiền thuê đất để góp vốn liên doanh với nước ngoài.

Giá trị tiền thuê đất được coi là vốn ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp. Doanh nghiệp không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất, nhưng phải nộp thuế tài sản theo quy định của pháp luật.

2. Bộ Tài chính và Tổng cục Địa chính hướng dẫn cụ thể việc ghi tăng vốn quy định tại khoản 1 Điều này cho doanh nghiệp.

Điều 29. Tổ chức đã được Nhà nước giao đất, đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

Tổ chức đã được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, thì phải chuyển sang thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng không quá 50 năm.

Điều 30. Tổ chức, cá nhân thuê lại đất trong khu chế xuất, khu công nghiệp, khu công nghệ cao.

1. Tổ chức, cá nhân thuê lại đất trong khu chế xuất, khu công nghiệp, khu công nghệ cao được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân thuê lại đất, thì Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính - Nhà đất phải chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho tổ chức kinh doanh kết cấu hạ tầng cho phù hợp.

2. Thời hạn thuê lại đất trong khu chế xuất, khu công nghiệp, khu công nghệ cao theo thời hạn của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tổ chức, cá nhân thuê lại đất đã trả tiền thuê lại đất cho cả thời gian thuê lại hoặc đã trả trước tiền thuê lại đất cho nhiều năm mà thời hạn đã trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm thì có quyền:

a) Thế chấp giá trị quyền sử dụng đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình có trên đất thuê lại tại tổ chức tín dụng Việt Nam;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình có trên đất trong thời gian thuê lại đất;

c) Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất thuê lại để hợp tác liên doanh với tổ chức, cá nhân trong nước; với tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật;

d) Ngoài các quyền quy định tại điểm a, b và c của khoản này, cá nhân thuê lại đất trong khu chế xuất, khu công nghiệp, khu công nghệ cao còn có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất trong thời gian thuê lại đất.

4. Tổ chức, cá nhân thuê lại đất trong khu chế xuất, khu công nghiệp, khu công nghệ cao mà trả tiền thuê lại đất hàng năm, chỉ có quyền chuyển nhượng, thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với quyền sử dụng đất thuê lại.

Chương 6:

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 31. Trách nhiệm của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan trực thuộc Chính phủ, ủy ban nhân dân các cấp và người sử dụng đất.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch ủy ban nhân dân các cấp và người sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Điều 32. Hiệu lực thi hành.

Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký. Các quy định trước đây trái với Nghị định này đều bãi bỏ.

Phan Văn Khải

(Đã ký)