

HỘI ĐỒNG BỘ TRƯỞNG

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

Số: 30-HĐBT

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 1989

NGHỊ ĐỊNH

**CỦA HỘI ĐỒNG BỘ TRƯỞNG SỐ 30-HĐBT NGÀY 23/3/1989 VỀ VIỆC THI HÀNH
LUẬT ĐẤT ĐAI**

HỘI ĐỒNG BỘ TRƯỞNG

*Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng Bộ trưởng ngày 4/7/1981;
Căn cứ Luật đất đai ngày 8/1/1988;
Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý ruộng đất,*

NGHỊ ĐỊNH:

Chương 1:

NHỮNG ĐIỀU KHOẢN CHUNG

Điều 1.- Nghị định này quy định cụ thể việc thi hành Luật đất đai.

Điều 2.- Nhà nước căn cứ vào vốn đất đai của từng nơi và sức lao động, khả năng đầu tư của người sử dụng đất để giao đất cho các tổ chức và cá nhân.

Điều 3.- Thời hạn sử dụng đất quy định như sau:

1. Giao đất ổn định lâu dài: người sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài trừ những trường hợp nói tại khoản 1, 2, 3, 5, 6, 8 của điều 14 Luật đất đai.
2. Giao đất có thời hạn: Thời gian sử dụng đất có hạn, từ 5 năm trở lên.
3. Giao đất tạm thời: có thời gian sử dụng dưới 5 năm.

Việc giao đất ổn định lâu dài và việc giao đất có thời hạn chủ yếu áp dụng đối với những nơi đã xác định rõ quy hoạch sử dụng đất.

Điều 4.- Người đang sử dụng đất hợp pháp là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; người có tên trong sổ địa chính.

Điều 5.- Những thành quả lao động, kết quả đầu tư gắn liền với việc sử dụng đất được chuyển nhượng, bán gắn liền với việc sử dụng đất bao gồm nhà ở, vật kiến trúc khác, cây lâu năm mà người sử dụng đất có được một cách hợp pháp trên đất được giao.

Chương 2:

CHẾ ĐỘ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Điều 6.- Việc điều tra, khảo sát, phân hạng đất đai và lập bản đồ địa chính.

1. Bản đồ địa chính được lập theo xã và đơn vị hành chính tương đương.

2. Các quy trình, quy phạm kỹ thuật về điều tra, khảo sát, đo đạc, phân hạng đất đai và lập bản đồ địa chính được thực hiện thống nhất trong cả nước.

3. Các tài liệu điều tra, khảo sát, phân hạng đất đai và bản đồ địa chính phải được quản lý, lưu trữ theo phân cấp.

Điều 7.- Quy hoạch và kế hoạch hoá việc sử dụng đất đai:

1. Đối với các cấp:

a) Phân bố các loại đất nông nghiệp, lâm nghiệp, khu dân cư chuyên dùng và đất chưa sử dụng trên toàn bộ lãnh thổ của từng cấp, bảo đảm cân đối với quy hoạch sử dụng đất của các ngành.

b) Dự kiến biến động của từng loại đất nói trên để có biện pháp điều chỉnh cho phù hợp với từng giai đoạn phát triển kinh tế xã hội của từng địa phương và của cả nước.

2. Đối với các Bộ, Ủy ban Nhà nước, cơ quan khác thuộc Hội đồng Bộ trưởng:

a) Bố trí sử dụng từng loại đất có liên quan đến hoạt động chuyên ngành trên địa bàn lãnh thổ và trên vùng kinh tế cho cân đối với quy hoạch của từng cấp.

b) Dự kiến biến động của từng loại đất có liên quan đến hoạt động chuyên ngành phù hợp với sự biến động trong quy hoạch ở mỗi cấp.

Điều 8.- Việc giao đất quy định như sau:

1. Người xin đất trồng, đồi núi trọc để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp phải làm đơn nộp Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc từng nơi có đất trồng, đồi núi trọc; trong thời hạn một tháng cơ quan có thẩm quyền ghi trong điều 13 Luật đất đai phải trả lời.

2. Việc giao đất cho các tổ chức hoặc cá nhân để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp phải làm xong trong 3 tháng kể từ ngày các tổ chức hoặc cá nhân này nộp đủ hồ sơ xin nhận đất cho các cơ quan có thẩm quyền ghi trong điều 13 Luật đất đai.

3. Người xin đất sử dụng vào mục đích không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp phải tuân theo các quy định sau đây:

a) Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật về việc sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền quyết định.

b) Đất được giao để làm nhà ở phải nằm trong quy hoạch xây dựng khu dân cư.

c) Có ý kiến thoả thuận của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền theo tính chất và quy mô của từng công trình.

d) Lập thành hồ sơ xin đất nộp cho cơ quan có thẩm quyền được quy định tại điều 13 Luật đất đai.

4. Việc quy định trình tự, thủ tục giao đất, thu hồi đất, chuyển quyền sử dụng đất nói tại điều 13, điều 14, điều 15, điều 16 Luật đất đai phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Nhà nước quản lý thống nhất toàn bộ đất đai.

b) Tạo điều kiện thuận lợi, dễ dàng để chuyển nhanh đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp.

c) Quản lý chặt chẽ và hạn chế được việc chuyển đất vào các mục đích không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp.

d) Cơ quan quản lý đất đai của trung ương và địa phương là cơ quan trực tiếp giúp Hội đồng Bộ trưởng và Ủy ban nhân dân các cấp trong việc giao đất cho các tổ chức và cá nhân để sử dụng.

đ) Các thủ tục, giấy tờ phải đơn giản, dễ làm, quản lý đất đai có hiệu quả thực sự.

Điều 9.- Việc giao đất cho người nước ngoài nói tại điều 50 Luật đất đai này quy định như sau:

1. Giao đất để xây dựng trụ sở cơ quan đại diện ngoại giao, lãnh sự và các cơ quan đại diện khác của nước ngoài được thực hiện trên cơ sở Hiệp định giữa Chính phủ Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam với Chính phủ nước ngoài hoặc tổ chức quốc tế hữu quan với hình thức giao đất có thời hạn.

2. Giao đất để sản xuất kinh doanh theo Luật đầu tư nước ngoài:

a) Xí nghiệp có vốn 100% của nước ngoài được thuê đất theo luận chứng kinh tế - kỹ thuật đã được Ủy ban Nhà nước về hợp tác đầu tư phê chuẩn.

b) Đối với xí nghiệp liên doanh thì giá trị khu đất được tính vào phần vốn góp của phía Việt Nam.

Điều 10.- Khi người sử dụng đất chuyển, nhượng, bán nhà ở, vật kiến trúc khác, cây lâu năm theo quy định tại khoản 2 điều 49 Luật đất đai thì Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét để quyết định việc giao đất cho người được nhận nhà ở, vật kiến trúc khác, cây lâu năm đó, nếu việc sử dụng đất đó thực tế là hợp pháp và hợp lý.

Điều 11.- Quy chế thu nộp, sử dụng tiền đền bù thiệt hại về đất nông nghiệp, đất có rừng nói tại điều 46 Luật đất đai do Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng quy định và được thực hiện thống nhất trong cả nước.

Điều 12.- Việc đăng ký đất đai, lập và giữ sổ địa chính, thống kê đất đai tiến hành như sau:

1. Đăng ký đất đai:

a) Đăng ký ban đầu cho người đang sử dụng đất hợp pháp và người mới được giao đất để sử dụng.

b) Đăng ký biến động khi có thay đổi về hình thể, quy mô sử dụng, mục đích sử dụng và người sử dụng khu đất.

c) Ủy ban nhân dân quận, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn và Ủy ban nhân dân xã thuộc huyện thực hiện đăng ký đất đai thuộc quyền quản lý của mình.

2. Việc lập và giữ sổ địa chính:

a) Sổ địa chính được lập theo mẫu do Tổng Cục Quản lý ruộng đất quy định và được thực hiện thống nhất trong cả nước.

b) Cấp thực hiện đăng ký đất đai là cấp lập sổ địa chính.

c) Sổ địa chính lập thành hai bản, một bản lưu giữ tại cấp lập sổ, một bản lưu giữ ở cấp trên trực tiếp.

3. Việc thống kê đất đai:

- a) Xã và cấp hành chính tương đương là đơn vị thống kê Nhà nước về đất đai.
- b) Việc thống kê đất đai phải được tiến hành hàng năm.
- c) Cứ 5 năm một lần, tiến hành kiểm kê đất đai.
- d) Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện thống kê đất đai của địa phương mình.
- đ) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và đơn vị hành chính tương đương có trách nhiệm báo cáo số liệu thống kê đất đai năm trước về Tổng cục Quản lý ruộng đất trong tháng 1 năm sau.
- e) Tổng cục Quản lý ruộng đất tổng hợp kết quả thống kê đất đai năm trước để báo cáo với Hội đồng Bộ trưởng trong tháng 3 năm sau.

Điều 13.- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định sau đây:

- 1. Cấp nào có thẩm quyền ra quyết định giao đất thì cấp đó cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp do Hội đồng Bộ trưởng ra quyết định giao đất thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và đơn vị hành chính tương đương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- 2. Mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tổng cục Quản lý ruộng đất quy định và được thực hiện thống nhất trong cả nước.
- 3. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tổ chức theo đơn vị đăng ký nói tại mục c, khoản 1, điều 12 Nghị định này.
- 4. Nơi thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải có bản đồ địa chính, sổ địa chính, cán bộ địa chính.

Điều 14.- Quyền hạn thanh tra Nhà nước đối với việc sử dụng và quản lý đất đai quy định như sau:

- 1. Khi tiến hành thanh tra đất đai, Đoàn thanh tra hoặc thanh tra viên có quyền:
 - a) Yêu cầu các tổ chức và cá nhân có liên quan cung cấp tài liệu cần thiết cho việc thanh tra.
 - b) Tạm thời đình chỉ việc sử dụng phần đất sử dụng không đúng pháp luật và trong thời hạn không quá 5 ngày phải báo cáo với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để quyết định chính thức.
 - c) Kiến nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khen thưởng các địa phương, tổ chức và cá nhân có nhiều thành tích trong việc quản lý, sử dụng đất và xử lý những hành vi vi phạm pháp luật đất đai.
- 2) Các thanh tra viên Nhà nước về đất đai, hoạt động theo Điều lệ thanh tra đất đai và được sử dụng thẻ thanh tra trong khi làm nhiệm vụ.

Điều 15.- Việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đai phân cấp tại điều 21 Luật đất đai được thực hiện như sau:

1. Việc tranh chấp đất trong nội bộ nhân dân thì do Ủy ban nhân dân xã, thị trấn, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh căn cứ vào tài liệu địa chính, khả năng lao động đời sống của các bên và vốn đất đai của địa phương để giải quyết đúng pháp luật, đúng thẩm quyền. Nếu giải quyết không xong thì kiến nghị lên cấp trên. Quyết định của chính quyền cấp trên trực tiếp có hiệu lực thi hành.

2. Khi giải quyết tranh chấp đất đai giữa cá nhân với tổ chức và giữa các tổ chức với nhau phải căn cứ vào nguyên tắc sau đây:

a) Bảo đảm cho các tổ chức thực hiện nhiệm vụ được giao và bảo đảm đời sống cho cá nhân.

b) Đất đai được sử dụng có hiệu quả hơn.

c) Thuận tiện cho việc quản lý, sử dụng, bảo vệ đất của mỗi bên, bảo đảm được đoàn kết, ổn định sản xuất.

3. Khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đai có liên quan đến địa giới giữa các đơn vị hành chính, Ủy ban nhân dân các đơn vị đó cùng phối hợp giải quyết trên cơ sở các tài liệu địa chính Nhà nước. Nếu các tài liệu nói trên còn thiếu hoặc không thống nhất thì trong khi chờ cấp có thẩm quyền, phân vạch lại địa giới hành chính, hai bên dựa vào các chứng cứ lịch sử đời sống, việc quản lý, xã hội và sản xuất để thương lượng giải quyết, phân vạch ranh giới sử dụng đất.

Điều 16.- Việc giải quyết các vụ tranh chấp đất đai có liên quan đến hai đơn vị hành chính cấp tỉnh hoặc liên quan đến các tổ chức thuộc Trung ương thì Tổng Cục quản lý ruộng đất cùng với các Bộ, Ủy ban Nhà nước, cơ quan khác thuộc Hội đồng Bộ trưởng có liên quan, Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các đơn vị hành chính tương đương giải quyết. Nếu không đạt được thống nhất thì Hội đồng Bộ trưởng quyết định.

Điều 17.- Người sử dụng đất phải nộp một khoản lệ phí địa chính khi làm các thủ tục xin giao đất, đăng ký ban đầu, đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục hồ sơ địa chính, giải quyết tranh chấp đất đai.

Việc quy định mức thu, phương thức thu, sử dụng, quản lý lệ phí địa chính được thực hiện theo quy chế thống nhất do Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng quy định.

Chương 3:

CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Điều 18.- Bộ trưởng các Bộ, Chủ nhiệm các Ủy ban Nhà nước, Thủ trưởng các cơ quan khác thuộc Hội đồng Bộ trưởng có trách nhiệm tổ chức và quản lý việc sử dụng đất đai do Nhà nước giao cho các tổ chức thuộc ngành mình sử dụng theo những nội dung sau đây:

1. Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai của ngành.

2. Xét duyệt các luận chứng kinh tế - kỹ thuật, thiết kế chuyên ngành có liên quan đến đất đai theo phân cấp.

3. Quy định các chế độ, thể lệ sử dụng đất đai có liên quan đến hoạt động chuyên ngành theo thẩm quyền.

4. Thanh tra việc sử dụng đất đai trong ngành.

Điều 19.- Đất làm kinh tế gia đình quy định tại điều 27 Luật đất đai thực hiện như sau:

1. Đối với các hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp:

a) Tỷ lệ đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp được trích ra phải tương ứng với diện tích đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp hiện có, không hoán đổi cho nhau.

b) Đơn vị nhận đất là hộ, mức đất được giao tính theo nhân khẩu của hộ đó.

c) Nhân khẩu được tính để giao đất bao gồm nhân khẩu nông nghiệp, lâm nghiệp hiện có, người đang làm nghĩa vụ quân sự trong các lực lượng vũ trang và một số đối tượng khác do Hội đồng nhân dân tỉnh quy định.

d) Căn cứ vào khả năng sinh lợi của từng loại đất để tính mức diện tích cụ thể giao cho mỗi hộ, bảo đảm công bằng và phù hợp với tổng diện tích đất được trích để làm kinh tế gia đình.

2. Đối với các nông trường, lâm trường, trạm trại nông nghiệp, lâm nghiệp:

a) Mức đất làm kinh tế gia đình tính theo hộ.

b) Đất được trích bao gồm đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp.

c) Khi chủ hộ là thành viên của nông trường, lâm trường, trạm trại nông nghiệp, lâm nghiệp nghỉ hưu tại chỗ thì được tiếp tục sử dụng đất làm kinh tế gia đình.

Điều 20.- Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và đơn vị hành chính tương đương xét duyệt các phương án giao đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp cho các trường học phổ thông để phục vụ cho mục tiêu đào tạo và giáo dục hướng nghiệp và cho các trạm xá xã để trồng cây thuốc.

ở những nơi có điều kiện, hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp được giao lại đất có thời hạn để giáo viên nông thôn và cán bộ y tế xã làm kinh tế gia đình.

Điều 21.- Không được tự tiện dùng đất làm kinh tế gia đình vào mục đích khác.

Khi chuyển đi nơi khác, người sử dụng đất phải trả lại đất làm kinh tế gia đình cho hợp tác xã, tập đoàn sản xuất, nông trường, lâm trường, trạm trại nông, lâm nghiệp và được bồi hoàn những thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất đã sử dụng.

Điều 22.- Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất trồng, đồi núi trọc có thời hạn hoặc tạm thời cho các hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, trường học, cơ quan, xí nghiệp, đơn vị vũ trang, công nhân, viên chức và nhân dân để sử dụng vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp.

Điều 23.- Người nhận đất trồng, đồi núi trọc để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp có những quyền lợi sau đây:

1. Lựa chọn cây trồng, vật nuôi.

2. Thời hạn sử dụng đất ít nhất là 5 năm đối với cây hàng năm, 30 năm đối với cây lâu năm.

3. Được đề cho người mua hoặc người thừa kế hợp pháp cây lâu năm trên đất được giao tiếp tục sử dụng khu đất đó trong thời hạn quy định khi giao đất.

4. Người được giao đất là thành viên hợp tác xã, nông trường, lâm trường thì diện tích đất trồng, đồi núi trọc được giao không tính vào mức đất làm kinh tế gia đình.
5. Người được giao đất là nông dân cá thể thì diện tích đất trồng, đồi núi trọc được giao không tính vào mức đất sản xuất theo quy định.
6. Người được giao đất có mặt nước để quai đê, trồng cây lán biển, nuôi trồng thủy sản thì thời gian đưa đất vào sử dụng được kéo dài thêm 6 tháng so với quy định tại khoản 5 điều 14 Luật đất đai.
7. Được thuê lao động.
8. Nếu là tổ chức thì được hợp đồng với cá nhân trong thời hạn giao đất.

Điều 24.- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố và đặc khu trực thuộc trung ương xác định tính chất và quy mô đất vườn cho phù hợp với từng địa vùng.

Điều 25.- Đất vườn hiện có được tính vào đất làm kinh tế gia đình xã viên hoặc đất giao cho nông dân còn sản xuất cá thể, phần còn lại người có vườn được tiếp tục sử dụng để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và không phải làm thêm bất kỳ một nghĩa vụ nào ngoài nghĩa vụ nộp thuế và những điều quy định tại Luật đất đai.

Không được tự tiện chuyển đất vườn vào mục đích phi sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp.

Điều 26.- Đất lập vườn mới:

1. Được lập vườn mới trên đất trồng, đồi núi trọc.

Diện tích này không tính vào mức đất làm kinh tế gia đình xã viên hoặc mức đất giao cho nông dân còn sản xuất cá thể.

2. Không được lập vườn mới trên đất trồng lúa nếu không được phép của Ủy ban nhân dân huyện theo quy hoạch, kế hoạch đã được Ủy ban nhân dân tỉnh xét duyệt.
3. Người có vườn được lựa chọn cây trồng cụ thể phù hợp với quy hoạch chung và lợi ích kinh tế của mình.

Điều 27.- Đất khu dân cư bao gồm đất ở, các loại đất chuyên dùng, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp đã hình thành trong khu dân cư, trong đó chủ yếu là đất ở và đất vườn liền nhà.

Điều 28.- Đất ở:

1. Đất ở của mỗi hộ vùng nông thôn bao gồm đất để làm nhà ở và các công trình khác phục vụ cho đời sống và sản xuất gia đình.
2. Đất ở của mỗi hộ vùng thành thị gồm đất để làm nhà ở và các công trình phục vụ cho sinh hoạt.
3. Ở thành thị, những nơi Nhà nước có chủ trương để nhân dân tự xây dựng nhà ở thì Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và đơn vị hành chính tương đương quy định mức đất giao cho mỗi hộ nhưng không vượt quá 100 m² trên cơ sở quy định chung.
4. Những nơi có bình quân ruộng đất theo đầu người quá thấp thì Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và đơn vị hành chính tương đương được ra quyết định không chuyển đất nông nghiệp thành đất ở.

5. Chỉ giao đất mở mới cho những hộ có nhu cầu về nhà ở và có đủ những điều kiện dưới đây:

a) Có hộ khẩu thường trú ở nơi xin đất ở.

b) Trong gia đình có thêm một cặp vợ chồng.

c) Diện tích đất ở tính theo đầu người trong hộ dưới 80% mức bình quân đất ở của địa phương.

Chương 4:

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 29.- Tổng cục Quản lý ruộng đất và các Bộ, Ủy ban Nhà nước, cơ quan khác thuộc Hội đồng Bộ trưởng có liên quan, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố và đặc khu trực thuộc Trung ương theo chức năng, quyền hạn của mình hướng dẫn và chỉ đạo thực hiện Nghị định này.

Điều 30.- Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 31.- Những quy định trước đây trái với Nghị định này đều bị bãi bỏ.

T.M Hội đồng Bộ trưởng

Võ Văn Kiệt

(Đã ký)