

# LUẬT

của Quốc hội số 10/1998-QH10 ngày 2 tháng 12 năm 1998  
sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai

*Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992;  
Luật này sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14 tháng 7 năm 1993.*

## Điều 1

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai.

1. Điều 1 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý.

Nhà nước giao đất cho các tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, xã hội (gọi chung là tổ chức), hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài dưới hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất. Nhà nước còn cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất. Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận quyền sử dụng đất từ người khác trong Luật này gọi chung là người sử dụng đất.

Nhà nước cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất."

2. Điều 3 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"1. Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận quyền sử dụng đất từ người khác có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật.

3. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất.

4. Các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất chỉ được thực hiện trong thời hạn giao đất, thuê đất và đúng mục đích sử dụng của đất được giao, được thuê theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật."

3. Điều 19 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Các căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất:

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

2. Yêu cầu sử dụng đất ghi trong luận chứng kinh tế - kỹ thuật và trong thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc đơn xin giao đất, thuê đất."

4. Điều 20 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Nhà nước giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài.

Thời hạn giao đất sử dụng ổn định lâu dài để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản là 20 năm, để trồng cây lâu năm là 50 năm. Khi hết thời hạn, nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng và trong quá trình sử dụng đất chấp hành đúng pháp luật về đất đai thì được Nhà nước giao đất đó để tiếp tục sử dụng.

Nhà nước giao đất sử dụng lâu dài cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở và chỉ thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 26 và Điều 27 của Luật đất đai.

Thời hạn giao đất sử dụng ổn định lâu dài đối với các loại đất khác do Chính phủ quy định.

Thời hạn cho thuê đất được xác định theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng không quá 50 năm; đối với dự án cần thời hạn thuê đất dài hơn thì căn cứ vào quy định của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Chính phủ quyết định thời hạn cho thuê đối với từng dự án, nhưng không quá 70 năm."

5. Điều 22 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối mà nguồn sống chủ yếu là thu nhập có được từ các hoạt động sản xuất đó, được Ủy ban nhân

dân xã, phường, thị trấn xác nhận, sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trong hạn mức đất được Nhà nước giao.

Hộ gia đình đang sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực, thì được tiếp tục sử dụng diện tích đất vượt hạn mức theo thời hạn bằng một phần hai thời hạn giao đất và phải nộp thuế bổ sung đối với diện tích đất đó theo quy định của pháp luật; sau thời hạn này thì phải chuyển sang thuê đất. Đối với diện tích đất vượt hạn mức có sau ngày Luật này có hiệu lực, thì người sử dụng đất đó phải thuê đất;

2. Tổ chức sử dụng đất để trồng và bảo vệ rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;

3. 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;

4. 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 các công trình thuộc các ngành và lĩnh vực sự nghiệp về kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học, kỹ thuật, ngoại giao;

5. Tổ chức sử dụng đất vào mục đích công cộng 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 và các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ."

6. Bổ sung Điều 22a như sau:

"1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất làm nhà ở ;

b) Tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

c) 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;

d) Giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với một số trường hợp để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án do Chính phủ quyết định.

2. Việc giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại điểm d khoản 1 Điều này phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Người sử dụng đất phải có dự án khả thi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Sử dụng đất phải theo đúng quy hoạch;

c) Người sử dụng đất phải có điều kiện về vốn và kỹ thuật.

Tiền thu được từ việc giao đất, tiền xây dựng công trình có được tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất được giao phải được hạch toán đầy đủ vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật."

7. Bổ sung Điều 22b như sau:

"Nhà nước cho thuê đất trong các trường hợp sau đây:

1. Tổ chức kinh tế sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ các doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối do Nhà nước giao trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải chuyển sang thuê đất.

Nhà nước thu hồi đất đã giao cho doanh nghiệp nhà nước sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, nhưng không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích hoặc sử dụng không có hiệu quả để giao hoặc cho người khác thuê theo quy định của Luật này;

2. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh;

3. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất thuộc quỹ đất công ích 5% ở xã, phường, thị trấn; thời hạn thuê đất đối với các trường hợp cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực được thực hiện theo hợp đồng cho thuê đất; sau ngày Luật này có hiệu lực thì thời hạn thuê đất không quá 5 năm."

8. Bổ sung Điều 22c như sau:

"1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê

đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trong các trường hợp sau đây:

- a) Thực hiện các dự án thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư;
- b) Thực hiện dự án đầu tư tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;
- c) Thực hiện chính sách nhà ở, đất ở;
- d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật .

2. Chính phủ quy định cụ thể việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất".

9. Bổ sung Điều 78a như sau:

"1. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất mà trả tiền thuê đất hàng năm có quyền:

a) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

b) Chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất và có các quyền quy định tại khoản này.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê có quyền:

a) Thế chấp giá trị quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, để thừa kế quyền sử dụng đất thuê trong thời hạn thuê theo quy định của pháp luật. Người nhận chuyển nhượng, người được thừa kế quyền sử dụng đất thuê có các quyền quy định tại khoản này;

c) Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất thuê cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước theo quy định của pháp luật;

d) Cho thuê lại quyền sử dụng đất trong thời hạn thuê đất. Việc cho thuê lại chỉ được thực hiện khi đất đó đã được đầu tư theo dự án hoặc theo đơn xin thuê đất và người thuê lại phải sử dụng đất đúng mục đích.

3. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất, đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm, nếu thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm thì có các quyền quy định tại khoản 2 Điều này."

10. Bổ sung Điều 78b như sau:

"1. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền sử dụng đất theo mục đích được giao, không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được 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; được 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 theo quy định của Chính phủ."

11. Bổ sung Điều 78c như sau:

"Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 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."

12. Bổ sung Điều 78d như sau:

"1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất mà trả tiền thuê đất hàng năm có quyền:

a) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

b) Chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất và có các quyền quy định tại khoản này;

c) Đối với các doanh nghiệp nhà nước thì có quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất thuê để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của Chính phủ.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê có quyền:

a) Thế chấp giá trị quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê theo quy định của pháp luật. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các quyền quy định tại khoản này;

c) Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất thuê trong thời hạn thuê cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê 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;

d) Cho thuê lại quyền sử dụng đất trong thời hạn thuê. Việc cho thuê lại chỉ được thực hiện khi đất đó đã được đầu tư theo dự án và người thuê lại phải sử dụng đất đúng mục đích.

3. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất, đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm, nếu thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm thì có các quyền quy định tại khoản 2 Điều này."

13. Bổ sung Điều 78đ như sau:

"Việc thực hiện các quyền của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được quy định tại các điều 78a, 78b, 78c và 78d của Luật này phải được làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật."

14. Bổ sung Điều 78e như sau:

"Đối với tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc đã được Nhà nước giao đất có thu tiền mà tiền đó không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước thì không phải chuyển sang thuê đất. Tổ chức này có các quyền quy định tại Điều 78c của Luật này.

Trong trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, 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 nhưng không quá 50 năm".

## **Điều 2**

1. Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 14 tháng 10 năm 1994; Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 27 tháng 8 năm 1996 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

2. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 1999.

3. Chính phủ sửa đổi, bổ sung các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật đất đai cho phù hợp với Luật này.

*Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá X, kỳ họp thứ tư thông qua ngày 02 tháng 12 năm 1998.*

**Chủ tịch Quốc hội**

**Nông Đức Mạnh**