|  |  |
| --- | --- |
| **CHÍNH PHỦ**  Số: /2024/NĐ-CP  **DỰ THẢO**  *(* | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng năm 2024* |

**NGHỊ ĐỊNH**

**Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

**khi Nhà nước thu hồi đất**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

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

*Chính phủ ban hành Nghị định chi tiết một số điều, khoản của Luật đất đai số 31/2024/QH15 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

1. **Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai) về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

1. **Đối tượng áp dụng**

1. 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.

2. Người sử dụng đất quy định tại Điều 4 của Luật Đất đai.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

1. **Lập và thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

1. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Họ và tên, địa chỉ (nơi thường trú theo căn cước công dân và nơi ở hiện nay), số điện thoại của người có đất thu hồi và chủ sở hữu tài sản;

b) Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi;

c) Loại tài sản, số lượng, khối lượng tài sản;

d) Giá đất tính bồi thường; giá nhà, công trình xây dựng tính bồi thường; giá cây trồng, vật nuôi tính bồi thường;

đ) Hỗ trợ ổn định đời sống (số người, mức tiền, thời gian hỗ trợ);

e) Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm (diện tích hỗ trợ, giá đất tính hỗ trợ);

g) Hỗ trợ tái định cư;

h) Các khoản hỗ trợ khác;

i) Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: Tiền bồi thường về đất, tiền bồi thường tài sản, tiền hỗ trợ, các khoản tiền khác;

k) Vị trí, diện tích, giá đất tính thu tiền sử dụng đất tái định cư hoặc giá bán nhà ở tái định cư;

l) Vị trí, diện tích, giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất bị thu hồi hoặc bằng nhà ở (nếu có);

m) Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có);

n) Chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

o) Các phụ lục kèm theo;

p) Các nội dung khác liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt. Việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cụ thể như sau:

a) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi hồ sơ thẩm định theo quy định tại điểm b khoản này đến cơ quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Hồ sơ gửi thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm văn bản đề nghị thẩm định, dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, văn bản xác định nguồn gốc đất, tài sản và các giấy tờ khác có liên quan.

c) Nội dung thẩm định bao gồm việc áp dụng chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giá đất tính bồi thường, giá tài sản tính bồi thường, mức hỗ trợ, tính đầy đủ, hợp pháp của từng nội dung trong dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các nội dung khác liên quan đến việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

1. **Bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở**

Việc bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở cho người có đất bị thu hồi quy định tại khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 96, khoản 1 Điều 98, khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai thực hiện như sau:

1. Đối tượng được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở là hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai.

2. Việc bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở được thực hiện nếu hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở.

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Giá bán nhà ở tái định cư trong địa bàn cấp huyện do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định. Trường hợp bố trí nhà ở tái định cư khác đơn vị hành chính cấp huyện thì giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

4. Người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở mà có chênh lệch giá trị giữa tiền bồi thường, hỗ trợ về đất với tiền sử dụng đất phải nộp khi được giao đất khác hoặc tiền mua nhà ở thì xử lý như sau:

a) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ về đất lớn hơn tiền sử dụng đất phải nộp khi được giao đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc tiền mua nhà ở thì người có đất thu hồi được nhận phần chênh lệch.

b) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ về đất nhỏ hơn tiền sử dụng đất phải nộp khi được giao đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc tiền mua nhà ở thì người có đất thu hồi phải nộp phần chênh lệch.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện quỹ đất địa phương quy định hình thức bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi; quy định suất diện tích đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi, suất diện tích nhà ở để bồi thường cho người có đất thu hồi quy định tại khoản 1 Điều này.

1. **Các trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất quy định tại khoản 3 Điều 95 của Luật Đất đai**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 139 và Điều 140 của Luật Đất đai, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận không có tranh chấp và thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Đất đang sử dụng có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

b) Đất đang sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

c) Đất đang sử dụng có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống và sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

d) Đất đang sử dụng ổn định vào mục đích nông nghiệp từ trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành.

đ) Thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai và đã sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, có đăng ký thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 theo quy định tại Điều 140 của Luật Đất đai được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định thuộc trường hợp có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 theo quy định tại khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, điểm a khoản 3, khoản 4 Điều 140 của Luật Đất đai mà không có tranh chấp, đủ điều kiện được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà không phải là đất có nguồn gốc do lấn, chiếm đất của người sử dụng đất hợp pháp, không phải đất có tranh chấp, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 137, Điều 138, Điều 139, Điều 140, khoản 1 Điều 151 của Luật Đất đai, không thuộc trường hợp vi phạm pháp luật đất đai mà tại thời điểm sử dụng đất đã bị xử lý vi phạm hành chính buộc trả lại đất hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không chấp hành.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất thì bồi thường theo loại đất sau khi được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Đất đai.

1. **Bồi thường về đất đối với những người có chung quyền sử dụng đất**

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có chung quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường theo diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung.

2. Việc cử người đại diện cho nhóm người có chung quyền sử dụng đất làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thực hiện thủ tục về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất; việc phân chia tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có chung quyền sử dụng đất thực hiện theo thỏa thuận của những người có chung quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật dân sự.

1. **Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất**

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất như sau:

1. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì bồi thường về đất như sau:

a) Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì bồi thường về đất theo diện tích đo đạc thực tế.

b) Nếu diện tích đo đạc thực tế lớn hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất do việc đo đạc trước đây thiếu chính xác hoặc do khi kê khai đăng ký trước đây người sử dụng đất không kê khai hết diện tích nhưng ranh giới thửa đất đang sử dụng được xác định là không thay đổi, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, không do lấn, chiếm thì được bồi thường về đất theo diện tích đo đạc thực tế.

2. Trường hơp diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai, ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì việc bồi thường về đất thực hiện như sau:

a) Nếu diện tích đất tăng thêm do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì được bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

b) Nếu diện tích đất tăng thêm không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai, đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp, đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo Điều 138 của Luật Đất đai thì được bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

c) Trường hợp diện tích đất tăng thêm được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì được bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

3. Đối với phần diện tích đất nhiều hơn diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai mà diện tích đất nhiều hơn là do hành vi lấn, chiếm mà có thì không được bồi thường về đất.

4. Việc bồi thường về tài sản trong trường hợp đất thu hồi quy định tại khoản 1 và 2 Điều này thực hiện theo quy định của Luật đất đai và Nghị định này.

5. Người sử dụng đất được bồi thường về đất trong các trường hợp quy định tại Điều này mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước thì phải trừ khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào số tiền được bồi thường về đất.

Chương II

QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Mục 1

BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT Ở, ĐẤT KHÁC TRONG THỬA ĐẤT CÓ NHÀ Ở, NHÀ Ở VÀ CÔNG TRÌNH PHỤC VỤ ĐỜI SỐNG

1. **Bồi thường đối với đất hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền**

1. Việc bồi thường về đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 139 và Điều 140 của Luật Đất đai, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận không có tranh chấp thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường bằng hạn mức công nhận đất ở.

Đối với diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại điểm này thì được bồi thường về đất ở theo diện tích đất thực tế xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó.

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi.

c) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã sử dụng; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

d) Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất không được bồi thường đất ở và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ theo quy định tại điểm a và c khoản này mà được công nhận hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

2. Trường hợp trong thửa đất ở thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất đó sang đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu và việc chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1. **Bồi thường đối với đất hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền**

1. Việc bồi thường về đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 139 và Điều 140 của Luật Đất đai, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận không có tranh chấp thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường bằng hạn mức công nhận đất ở.

Đối với diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại điểm này thì được bồi thường về đất ở theo diện tích đất thực tế xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó nhưng phải trừ khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính như khi được cấp Giấy chứng nhận vào số tiền được bồi thường về đất.

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi.

c) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã sử dụng; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

d) Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất không được bồi thường đất ở và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ theo quy định tại điểm a và c khoản này mà được công nhận hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

2. Trường hợp trong thửa đất ở thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất đó sang đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu và việc chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Người sử dụng đất được bồi thường về đất trong các trường hợp quy định tại Điều này mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước thì phải trừ khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào số tiền được bồi thường về đất.

1. **Bồi thường đối với đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền**

1. Việc bồi thường về đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 139 và Điều 140 của Luật Đất đai, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận không có tranh chấp thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở bằng hạn mức giao đất ở.

Đối với diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì được bồi thường về đất ở đối với diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó.

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 196 và khoản 4 Điều 197 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi.

c) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã sử dụng; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

d) Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất không được bồi thường đất ở và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ theo quy định tại điểm a và c khoản này mà được công nhận hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

2. Trường hợp trong thửa đất ở thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất đó sang đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu và việc chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Người sử dụng đất được bồi thường về đất trong các trường hợp quy định tại Điều này mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước thì phải trừ khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào số tiền được bồi thường về đất.

1. **Bồi thường về đất cho hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp đã sử dụng đất ở thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn**

Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai đã sử dụng đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai, có đăng ký thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường đất ở được Nhà nước công nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 138 của Luật Đất đai.

1. **Bồi thường về đất hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở mà có vi phạm pháp luật về đất đai**

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở ổn định thuộc trường hợp có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 theo quy định tại khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 139 của Luật Đất đai mà được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được bồi thường về đất như sau:

1. Trường hợp thửa đất có nhà ở nếu đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được bồi thường bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương.

2. Trường hợp thửa đất có nhà ở nếu đã sử dụng đất ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất ở được bồi thường bằng hạn mức giao đất ở tại địa phương.

3. Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì bồi thường diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó.

4. Trường hợp thửa đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở mà được công nhận là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì được bồi thường theo loại đất được công nhận là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1, điểm c khoản 2 và điểm c khoản 3 Điều 138 của Luật Đất đai.

5. Người sử dụng đất được bồi thường về đất trong các trường hợp quy định tại Điều này mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước thì phải trừ khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào số tiền được bồi thường về đất.

1. **Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở được giao không đúng thẩm quyền**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở được giao không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm được giao hoặc sử dụng đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được bồi thường về đất như sau:

a) Đất được giao không đúng thẩm quyền đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao hoặc giấy tờ mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định của pháp luật, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất thì được bồi thường về đất ở đối với diện tích đất ở đã được giao theo quy định tại khoản 2 và khoản 6 Điều 138 của Luật Đất đai.

b) Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền đã sử dụng đất ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao hoặc giấy tờ mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định của pháp luật, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất thì được bồi thường về đất ở đối với diện tích đất ở đã được giao theo quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 138 của Luật Đất đai.

2. Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền đã sử dụng đất ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao hoặc không có giấy tờ mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích đất ở đã được giao nhưng phải trừ đi số tiền sử dụng đất phải nộp như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền đã sử dụng đất ổn định từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao hoặc giấy tờ mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định của pháp luật, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất thì được bồi thường về đất theo diện tích đất ở được Nhà nước công nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 140 của Luật Đất đai.

4. Người sử dụng đất được bồi thường về đất quy định tại các khoản 1 và 3 Điều này mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai thì phải trừ khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào số tiền được bồi thường về đất.

1. **Xác định diện tích đất ở khi thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất**

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật Đất đai mà trên giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư thì khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường theo loại đất, diện tích đất được Nhà nước công nhận theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 141 của Luật Đất đai.

1. **Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở của tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài**

Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 98 của Luật đất đai thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

1. Trường hợp thu hồi một phần diện tích đất của dự án mà phần còn lại vẫn đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án thì được bồi thường bằng tiền đối với phần diện tích đất thu hồi;

2. Trường hợp thu hồi toàn bộ diện tích đất hoặc thu hồi một phần diện tích đất của dự án mà phần còn lại không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án thì được bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất nếu địa phương có điều kiện về quỹ đất;

3. Đối với dự án đã đưa vào kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng tiền.

MỤC 2

BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

1. **Bồi thường đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền**

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm nông nghiệp từ trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 139 và Điều 140 của Luật Đất đai, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được bồi thường về đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai.

1. **Bồi thường đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người khác theo quy định của pháp luật mà đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai thì được bồi thường, hỗ trợ theo diện tích thực tế mà Nhà nước thu hồi.

2. Khi bồi thường đối với đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng có nguồn gốc được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn sử dụng đất để tính bồi thường áp dụng theo thời hạn sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 172 của Luật Đất đai mà không trừ đi thời gian đã sử dụng đất trước đó.

1. **Bồi thường đối với đất nông nghiệp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà có vi phạm pháp luật về đất đai, đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo hạn mức giao đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 theo quy định tại khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 140 của Luật Đất đai, không có tranh chấp mà diện tích đất đang sử dụng được công nhận là đất nông nghiệp thì được bồi thường đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp, được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 theo quy định tại Điều 140 của Luật Đất đai mà diện tích đất đang sử dụng được công nhận là đất nông nghiệp thì được bồi thường đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai.

1. **Bồi thường về đất cho người sử dụng đất nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất**

1. Đối tượng được bồi thường về đất quy định tại khoản 3 Điều 96 Luật Đất đai như sau:

a) Không thuộc trường hợp quy định tại Điều 137, Điều 138, Điều 139, Điều 140 của Luật Đất đai;

b) Không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 151 của Luật Đất đai;

c) Đất đang sử dụng không phải là đất có nguồn gốc do lấn đất, chiếm đất của người sử dụng đất hợp pháp;

d) Đất đang sử dụng không thuộc trường hợp vi phạm pháp luật đất đai mà tại thời điểm sử dụng đất đã bị xử lý vi phạm hành chính buộc trả lại đất hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không chấp hành;

đ) Đất đang sử dụng không có tranh chấp.

2. Việc bồi thường đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Diện tích được bồi thường theo diện tích đất nông nghiệp thực tế sử dụng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai;

b) Diện tích đất thu hồi vượt quá hạn mức thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 do được tặng cho, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người khác mà không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được bồi thường đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp. Đối với phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất nông nghiệp thì không được bồi thường về đất nhưng được xem xét hỗ trợ khác theo quy định tại khoản 2 Điều 108 của Luật Đất đai.

MỤC 3

BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

KHÔNG PHẢI ĐẤT Ở

1. **Bồi thường về đất phi nông nghiệp không phải đất ở của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền**

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 139 và Điều 140 của Luật Đất đai, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được bồi thường đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã sử dụng; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất không được công nhận là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ mà được công nhận vào mục đích sử dụng đất nông nghiệp thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

1. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở là đất sử dụng có thời hạn, đủ điều kiện bồi thường theo quy định của Điều 95 Luật Đất đai mà được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với đất thu hồi thì thời hạn sử dụng đất được bồi thường là thời hạn sử dụng còn lại của đất thu hồi. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất cùng mục đích sử dụng với đất thu hồi có nhu cầu sử dụng đất với thời hạn dài hơn thời hạn sử dụng còn lại của đất thu hồi thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tăng thời hạn sử dụng nhưng người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thời gian được tăng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở là đất sử dụng có thời hạn, đủ điều kiện bồi thường theo quy định của Điều 95 Luật Đất đai khi Nhà nước thu hồi đất mà không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại và được xác định như sau:



*Trong đó:*

*Tbt: Số tiền được bồi thường;*

*G: Giá đất cụ thể tại thời điểm có quyết định thu hồi đất; nếu đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì G là giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất, nếu đất được Nhà nước cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì G là giá đất cụ thể tính tiền thuê đất;*

*S: Diện tích đất thu hồi;*

*T1: Thời hạn sử dụng đất;*

*T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại;*

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài mà có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo giá đất ở.

4. Người sử dụng đất được bồi thường về đất trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước thì phải trừ khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào số tiền được bồi thường về đất.

1. **Bồi thường về đất cho hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp đã sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà có vi phạm pháp luật về đất đai, đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền**

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai đã sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai, có đăng ký thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường đối với diện tích đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước công nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 138 của Luật Đất đai.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở ổn định, thuộc trường hợp có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 theo quy định tại khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 139 của Luật Đất đai, không có tranh chấp thì được bồi thường đối với diện tích đất được Nhà nước công nhận là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được giao không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm được giao trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được bồi thường về đất như sau:

a) Đất được giao không đúng thẩm quyền đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất thì được bồi thường về đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đã được giao theo quy định tại khoản 2 Điều 138 của Luật Đất đai.

b) Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền đã sử dụng đất ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất thì được bồi thường về đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 138 của Luật Đất đai.

c) Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền đã sử dụng đất ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đã được giao nhưng phải trừ đi số tiền sử dụng đất phải nộp như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

d) Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền đã sử dụng đất ổn định từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất thì được bồi thường về đất theo diện tích đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước công nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 140 của Luật Đất đai.

đ) Người sử dụng đất được bồi thường về đất quy định tại khoản này mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai thì phải trừ khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào số tiền được bồi thường về đất.

1. **Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải đất ở của tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh**

1. Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải đất ở, đất nghĩa trang của tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đất:

Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải đất ở, đất nghĩa trang khi Nhà nước thu hồi đất mà không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại và được xác định như sau:

G x S

Tbt = x (T2 - T3)

T1

*Trong đó:*

*Tbt: Số tiền được bồi thường;*

*G: Giá đất cụ thể tại thời điểm có quyết định thu hồi đất;*

*S: Diện tích đất thu hồi;*

*T1: Thời hạn sử dụng đất của dự án.*

*T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại: bằng (=) thời hạn sử dụng đất của dự án trừ (-) thời hạn đã sử dụng đất tính đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất.*

*T3: Thời gian được miễn tiền sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại.*

2. Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích đất mà phần còn lại không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt thì chủ dự án được Nhà nước bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng nếu dự án đã có chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; được bồi thường bằng tiền nếu dự án đang trong thời gian xây dựng kết cấu hạ tầng và chưa có chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng đó;

b) Trường hợp thu hồi một phần diện tích đất mà phần còn lại đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng để làm nghĩa trang, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt thì chủ dự án được bồi thường bằng tiền đối với diện tích đất thu hồi. Nếu trên diện tích đất thu hồi đã có mồ mả thì bố trí di dời mồ mả đó vào khu vực đất còn lại của dự án; trường hợp khu vực đất còn lại của dự án đã chuyển nhượng hết thì chủ dự án được Nhà nước bồi thường bằng giao đất mới tại nơi khác để làm nghĩa trang, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt phục vụ việc di dời mồ mả tại khu vực có đất thu hồi.

Việc giao đất tại nơi khác để làm nghĩa trang, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt quy định tại điểm này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 42 của Luật đất đai khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất trong các trường hợp sau:

a) Đất do tổ chức kinh tế góp vốn theo quy định tại Điều 42 của Luật đất đai có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

b) Đất do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài;

c) Đất do tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d) Đất do người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tổ chức kinh tế liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành tổ chức kinh tế có 100% vốn đầu tư nước ngoài.

4. Tổ chức đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải đất ởcó giấy tờ về quyền sử dụng đất mà loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất thì bồi thường theo loại đất sau khi được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Đất đai.

Mục 4

BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI VỀ TÀI SẢN, CHI PHÍ ĐẦU TƯ VÀO ĐẤT

1. **Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất**

Việc bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 102 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Mức bồi thường nhà, công trình bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình đó.

Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng (=) tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân (x) với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành.

Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

2. Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định theo công thức sau:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tgt = G1 - | G1 | x T1 |
| T |

*Trong đó:*

*Tgt: Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại;*

*G1: Giá trị xây mới nhà, công trình bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành;*

*T: Thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình bị thiệt hại;*

*T1: Thời gian mà nhà, công trình bị thiệt hại đã qua sử dụng.*

3. Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ.

4. Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của Bộ quản lý chuyên ngành ban hành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

5. Về xây dựng, điểu chỉnh đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng quy định tại khoản 4 Điều 102 của Luật Đất đai thực hiện như sau:

a) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xây dựng bảng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng, gửi Sở Tài chính thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

b) Trường hợp phải điều chỉnh bảng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng thì Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan điều chỉnh bảng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng, gửi Sở Tài chính thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

1. **Về xây dựng, điều chỉnh đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi**

Về xây dựng, điểu chỉnh bảng đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi quy định tại khoản 6 Điều 103 của Luật Đất đai thực hiện như sau:

1. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xây dựng bảng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về cây trồng, vật nuôi, gửi Sở Tài chính thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

2. Trường hợp phải điều chỉnh đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi thì Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan điều chỉnh đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi, gửi Sở Tài chính thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

1. **Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước**

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích cơi nới trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; mức bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bị phá dỡ được thuê nhà ở tại nơi tái định cư; giá thuê nhà là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; nhà thuê tại nơi tái định cư được Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của Chính phủ về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

1. **Xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại, tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất**

1. Khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 và 6 Điều 81, khoản 2 Điều 82 của Luật đất đai thì chủ sở hữu tài sản được trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước theo nguyên tắc sau đây:

a) Việc hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được thực hiện khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã thu hồi cho người khác sử dụng;

b) Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất cho người có đất thu hồi;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét từng trường hợp cụ thể để quyết định việc trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản này;

d) Bộ Tài chính quy định cụ thể khoản này.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp tổ chức bị giải thể, phá sản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 82 của Luật đất đai thì chi phí đầu tư vào đất còn lại, tài sản gắn liền với đất (nếu có) của người sử dụng đất được xử lý theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản.

3. Khi Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại Điều 81 của Luật đất đai thì người sử dụng đất không được trả lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) và giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Khi Nhà nước thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 82 của Luật đất đai thì tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại được xử lý như sau:

a) Không được trả lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp.

b) Không được trả lại chi phí đầu tư vào đất còn lại, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Đối với trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai mà đã có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại, tài sản đã đầu tư trên đất (nếu có) thì được xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

1. **Xử lý tiền thuê đất còn lại cho người được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm mà đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm khi Nhà nước thu hồi đất**

1. Người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm cho Nhà nước thì khi Nhà nước thu hồi đất được trả lại tiền thuê đất đã trả trước còn lại cho thời gian chưa sử dụng tính từ thời điểm có quyết định thu hồi đất.

2. Bộ Tài chính hướng dẫn nguồn chi trả và việc xác định tiền thuê đất đã trả trước còn lại để trả cho người sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này.

1. **Bồi thường về di chuyển mồ mả**

1. Đối với việc di chuyển mồ mả không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều23 của Nghị định này thì người có mồ mả phải di chuyển được bố trí đất và được bồi thường chi phí đào, bốc, di chuyển, xây dựng mới và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể cho phù hợp với tập quán và thực tế tại địa phương.

1. **Việc di chuyển các công trình gắn liền với đất do tổ chức, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang quản lý sử dụng khi Nhà nước thu hồi đất**

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất tại nơi có đất thu hồi có trách nhiệm thông báo thời gian, tiến độ thu hồi đất cho tổ chức, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang quản lý sử dụng công trình biết để di chuyển đến địa điểm khác; thời điểm thông báo di chuyển công trình đồng thời với thời điểm thông báo thu hồi đất. Người đang quản lý sử dụng công trình có trách nhiệm di chuyển công trình, bàn giao mặt bằng đúng tiến độ.

1. **Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**

1. Đối tượng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 107 của Luật đất đai.

2. Chi phí đầu tư vào đất còn lại quy định tại khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai là các chi phí mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất nhưng đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất còn chưa thu hồi hết.

3. Điều kiện xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại:

a) Có hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất.

Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại;

b) Chi phí đầu tư vào đất còn lại không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

4. Hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất quy định tại điểm a khoản 3 Điều này gồm một trong các giấy tờ sau đây:

a) Văn bản, hợp đồng thuê, khoán san lấp mặt bằng, tôn tạo đất đối với đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, cải tạo đất, chống xói mòn, chống xâm thực, xây dựng, gia cố nền đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;

b) Văn bản, thanh lý hợp đồng; hóa đơn, chứng từ thanh toán đối với từng khoản chi phí đã đầu tư vào đất quy định tại điểm a khoản này;

c) Văn bản, hợp đồng khác có liên quan đến việc đầu tư vào đất được xác lập tại thời điểm đầu tư.

5. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được tính như sau:



Trong đó:

*P: Chi phí đầu tư vào đất còn lại;*

*P1: Chi phí san lấp mặt bằng;*

*P2: Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;*

*P3: Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;*

*P4: Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất;*

*Các chi phí nêu trên được xác định trên cơ sở hồ sơ do người có đất thu hồi cung cấp.*

*T1: Thời hạn sử dụng đất;*

*T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại.*

*Đối với trường hợp thời điểm đầu tư vào đất sau thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thời hạn sử dụng đất (T1) được tính từ thời điểm đầu tư vào đất.*

6. Người có đất thu hồi không có một trong các loại giấy tờ quy định tại  
khoản 4 Điều này nhưng thực tế đã có đầu tư vào đất thì Ủy ban nhân dân cấp  
tỉnh căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương quyết định việc xác định chi phí đầu  
tư vào đất còn lại.

1. **Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ**

Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ quy định tại Điều 106 của Luật đất đai được thực hiện như sau:

1. Trường hợp làm thay đổi mục đích sử dụng đất:

a) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở hoặc từ đất ở sang đất nông nghiệp thì mức bồi thường thiệt hại được xác định như sau:



*Trong đó:*

*Tbt: Tiền bồi thường thiệt hại;*

*G1: Giá đất ở tính bình quân mỗi m²;*

*G2: Giá đất phi nông nghiệp không phải đất ở hoặc giá đất nông nghiệp tính bình quân cho mỗi m²;*

*S: Diện tích đất bị thay đổi mục đích sử dụng đất;*

b) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất nông nghiệp thì mức bồi thường thiệt hại được xác định như sau:



*Trong đó:*

*Tbt: Tiền bồi thường thiệt hại;*

*G3: Giá đất phi nông nghiệp không phải đất ở tính bình quân mỗi m²;*

*G4: Giá đất nông nghiệp tính bình quân cho mỗi m²;*

*S: Diện tích đất bị thay đổi mục đích sử dụng đất.*

2. Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng đất thì việc xác định mức bồi thường thiệt hại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định cụ thể.

3. Nhà ở, công trình xây dựng khác và các tài sản khác gắn liền với đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn bị thiệt hại do phải giải tỏa thì được bồi thường theo mức thiệt hại theo quy định.

4. Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình chiếm dụng khoảng không trên 70% diện tích thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất trong hành lang an toàn thì được bố trí tái định cư; được bồi thường chi phí di chuyển và được hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất.

Mục 5

HỖ TRỢ

1. **Hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất**

Việc hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại các điểm a khoản 1 Điều 108 của Luật đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống gồm các trường hợp sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp khi thực hiện các nghị định gồm: Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ ban hành 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; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 của Chính phủ 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; Nghị định số 02/CP ngày 15 tháng 01 năm 1994 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; 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; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai; khoản 1 Điều 54 Luật đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai;

b) Nhân khẩu nông nghiệp trong hộ gia đình quy định tại điểm a khoản này nhưng phát sinh sau thời điểm giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình đó;

c) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp theo quy định tại điểm a khoản này đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, khai hoang theo quy định của pháp luật, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó;

d) Cá nhân thuộc đối tượng bảo trợ xã hội, đối tượng được hưởng chế độ trợ cấp xã hội hằng tháng theo quy định của pháp luật, thương binh, bệnh binh, gia đình liệt sĩ đang sử dụng đất nông nghiệp;

đ) Nhân khẩu không phải là cán bộ, công chức, viên chức trong hộ gia đình vừa có nhân khẩu là cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) vừa có nhân khẩu không phải là cán bộ, công chức, viên chức nhưng đang sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích sản xuất nông nghiệp

e) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản của các nông, lâm trường quốc doanh là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp;

g) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất của các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó;

h) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất của tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó;

2. Điều kiện để được hỗ trợ ổn định đời sống thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 96 của Luật đất đai và điểm b khoản này;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản quy định tại các điểm e, g và h khoản 1 Điều này thì phải có hợp đồng giao khoán sử dụng đất.

3. Việc hỗ trợ ổn định đời sống cho các đối tượng quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định sau:

a) Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 24 tháng.

Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 36 tháng;

b) Diện tích đất nông nghiệp thu hồi để tính hỗ trợ ổn định đời sống quy định tại điểm a khoản này được xác định theo từng quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, không cộng dồn diện tích đất nông nghiệp đã thu hồi của các quyết định thu hồi đất trước đó.

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại điểm a và điểm b khoản này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương.

4. Diện tích đất nông nghiệp được hỗ trợ ổn định đời sống là diện tích đất  
nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng trong phạm vi xã, phường,  
thị trấn nơi có đất thu hồi tại thời điểm có quyết định thu hồi đất, bao gồm:

a) Đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ ban hành 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; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 của Chính phủ 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; giao đất lâm nghiệp khi thực hiện Nghị định số 02/CP ngày 15 tháng 01 năm 1994 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; 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; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; khoản 1 Điều 54 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai;

b) Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai đang sử dụng do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho theo quy định của pháp luật, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó;

c) Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai đang sử dụng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không vi phạm pháp luật về đất đai, đủ điều kiện được bồi thường về đất, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó;

d) Đất nông nghiệp do nhân khẩu không phải là cán bộ, công chức, viên chức trong hộ gia đình vừa có nhân khẩu là cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) vừa có nhân khẩu không phải là cán bộ, công chức, viên chức đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó.

đ) Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất của nông, lâm trường quốc doanh để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, khi Nhà nước thu hồi mà thuộc đối tượng đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó;

e) Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng do nhận giao khoán đất của các công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó;

g) Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng do nhận giao khoán đất của tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này bị thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng mà việc thu hồi đất ảnh hưởng đến đời sống, sản xuất của người thu hồi đất thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định biện pháp hỗ trợ khác theo quy định tại khoản 2 Điều 108 của Luật Đất đai.

6. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối thuộc đối tượng quy định tại các điểm đ, e và g khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định đời sống theo hình thức bằng tiền.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả tiền hỗ trợ cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

1. **Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất**

Việc hỗ trợ ổn định ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại các điểm b khoản 1 Điều 108 của Luật đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định ổn định sản xuất, kinh doanh

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh.

2. Điều kiện để được hỗ trợ ổn định ổn định sản xuất, kinh doanh

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã được cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 96 của Luật đất đai và điểm b khoản này;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản quy định tại các điểm e, g và h khoản 1 Điều 32 Nghị định này thì phải có hợp đồng giao khoán sử dụng đất.

3. Việc hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh thực hiện theo quy định sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bao gồm: hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt, chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp.

b) Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập doanh thu sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

Thu nhập sau thuế được xác định theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân và pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

4. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối thuộc đối tượng quy định tại các điểm e, g và h khoản 1 Điều 33 Nghị định này thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh theo hình thức bằng tiền.

5. Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được áp dụng hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định của pháp luật về lao động nhưng thời gian trợ cấp không quá 06 tháng.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả tiền hỗ trợ cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

1. **Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp**

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định tại các điểm a, b, c, đ khoản 1 Điều 33 và hộ gia đình, cá nhân quy định tại điểm d khoản 1 Điều 33 của Nghị định này khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà được bồi thường bằng tiền; hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại các điểm e, g và h khoản 1 Điều 33 của Nghị định này (trừ trường hợp cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh, của công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm bằng tiền theo quy định tại khoản 1 Điều 109 của Luật Đất đai.

2. Đất nông nghiệp được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 33 của Nghị định này.

1. **Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở**

Việc hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở quy định tại khoản 8 Điều 111của Luật đất đai được thực hiện như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà số tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu quy định tại Điều 41 của Nghị định này thì được hỗ trợ khoản chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu và số tiền được bồi thường về đất.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài tự lo chỗ ở thì ngoài việc được bồi thường về đất còn được nhận khoản tiền hỗ trợ tái định cư. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy mô diện tích đất ở thu hồi, số nhân khẩu của hộ gia đình và điều kiện cụ thể tại địa phương quy định mức hỗ trợ cho phù hợp.

1. **Hỗ trợ di dời vật nuôi**

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định các trường hợp, biện pháp, mức hỗ trợ di dời vật nuôi theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 108 Luật Đất đai để đảm bảo cho chủ sở hữu vật nuôi sớm ổn định sản xuất.

1. **Hỗ trợ để phá dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn**

Đối với tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn thì chủ sở hữu tài sản không được bồi thường mà được hỗ trợ để phá dỡ, di dời.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định các trường hợp, biện pháp, mức hỗ trợ phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình cho phù hợp.

1. **Hỗ trợ tiền để tự lo chỗ ở mới đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ mà không được bố trí thuê nhà ở tại nơi tái định cư; hỗ trợ cho người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu Nhà nước**

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ mà không được bố trí thuê nhà ở tại nơi tái định cư thì được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê.

Giá đất làm căn cứ tính hỗ trợ cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở  
hữu nhà nước phải phá dỡ quy định tại khoản này là giá đất được xác định theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

1. Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn

Trường hợp đất thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì được hỗ trợ; mức hỗ trợ cao nhất có thể bằng mức bồi thường; mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; tiền hỗ trợ được nộp vào ngân sách nhà nước và được đưa vào dự toán ngân sách hàng năm của xã, phường, thị trấn; tiền hỗ trợ chỉ được sử dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Mục 6

TÁI ĐỊNH CƯ

1. **Suất tái định cư tối thiểu**

1. Suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 8 Điều 111 của Luật đất đai được quy định bằng đất ở, nhà ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền để phù hợp với việc lựa chọn của người được bố trí tái định cư.

2. Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng đất ở, nhà ở thì diện tích đất ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương và diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng nhà ở thì diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được tính bằng tiền thì khoản tiền cho suất tái định cư tối thiểu tương đương với giá trị một suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở, nhà ở tại nơi bố trí tái định cư.

3. Căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và tình hình cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở nhà ở, bằng nhà ở và bằng tiền.

Mục 7

**BỐ TRÍ KINH PHÍ VÀ CHI TRẢ BỒI THƯỜNG,**

**HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ**

1. **Ứng kinh phí để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

1. Việc ứng kinh phí để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Quỹ phát triển đất thực hiện ứng vốn cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

b) Người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất tự nguyện ứng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 94 của Luật Đất đai.

1. Các trường hợp chủ đầu tư được ứng trước kinh phí để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm b khoản 1 Điều này gồm:

a) Dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất;

b) Dự án thuộc trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

3. Điều kiện được ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm b khoản 1 Điều này như sau:

a) Quỹ phát triển đất không đảm bảo nguồn vốn để ứng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thu hồi đất thực hiện các các dự án đầu tư;

b) Nhà đầu tư có đơn cam kết tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Trường hợp nhà đầu tư không đảm bảo ứng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo kế hoạch triển khai bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh kế hoạch ứng kinh phí và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Trường hợp đề xuất điều chỉnh kế hoạch ứng kinh phí của Nhà đầu tư không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét bố trí kinh phí từ ngân sách để tiếp tục thực hiện hoặc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất nếu không tiếp tục thực hiện.

c) Trường hợp Nhà đầu tư chậm bố trí kinh phí để chi trả cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Nhà đầu tư phải hoàn trả số tiền mà Nhà nước đã chi trả bồi thường chậm quy định tại điểm b khoản 3 Điều 94 Luật Đất đai.

5. Người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất mà ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được tham gia trong quá trình tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất hoặc được thuê dịch vụ tư vấn tham gia quá trình thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

6. Bộ Tài chính quy định cụ thể về việc khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhà đầu tư tự nguyện ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp quy định tại khoản này.

1. **Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

1. Việc trừ khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai vào số tiền được bồi thường quy định tại khoản 6 Điều 94 của Luật đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước nhưng đến thời điểm thu hồi đất vẫn chưa nộp;

b) Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính quy định tại điểm a khoản này được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Trường hợp số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đến thời điểm có quyết định thu hồi đất lớn hơn số tiền được bồi thường, hỗ trợ thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó; nếu hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư thì sau khi trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ vào số tiền để được giao đất ở, mua nhà ở tại nơi tái định cư mà số tiền còn lại nhỏ hơn số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó;

c) Tiền được bồi thường để trừ vào số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính gồmtiền được bồi thường về đất, tiền được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Không trừ các khoản tiền được bồi thường chi phí di chuyển, bồi thường thiệt hại về tài sản, bồi thường do ngừng sản xuất kinh doanh và các khoản tiền được hỗ trợ vào khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

2. Đối với trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc giao đất ở, nhà ở tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thanh toán bằng tiền theo quy định sau:

a) Trường hợp tiền bồi thường về đất lớn hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tại khu tái định cư thì người tái định cư đuợc nhận phần chênh lệch đó;

b) Trường hợp tiền bồi thường về đất nhỏ hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tái định cư thì người được bố trí tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 36 của Nghị định này.

1. **Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng dự án theo quy định sau đây:

a) Đối với các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành;

b) Đối với các khoản chi chưa có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá thì lập dự toán theo thực tế cho phù hợp với đặc điểm của từng dự án và thực tế ở địa phương;

c) Chi in ấn tài liệu, văn phòng phẩm, xăng xe, hậu cần phục vụ và các khoản phục vụ cho bộ máy quản lý được tính theo nhu cầu thực tế của từng dự án.

2. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định phê duyệt kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Trường hợp phải thực hiện cưỡng chế thu hồi đất thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định.

4. Bộ Tài chính hướng dẫn chi tiết Điều này.

1. **Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm: Tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với đất thu hồi để thực hiện dự án đầu tư, chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các khoản chi phí khác.

Việc xác định tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án được quy định như sau:

a) Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào kinh phí thực hiện dự án đầu tư;

b) Bộ, ngành có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội; chấp thuận, quyết định đầu tư của Thủ tướng Chính phủ nhưng do Bộ, ngành thực hiện và các dự án do Bộ, ngành làm chủ đầu tư;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

d) Trường hợp chủ đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì có trách nhiệm bảo đảm kinh phí thực hiện các dự án không thuộc trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản này.

**Chương III**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

1. **Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với dự án đầu tư có áp dụng chính sách đặc thù**

1. Đối với dự án đầu tư quy định tại khoản 1 Điều 92 Luật Đất đai mà cần có chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì căn cứ vào dự án đầu tư đã được Quốc hội quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, chủ đầu tư dự án đề xuất chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

2. Đối với trường hợp đất ở của hộ gia đình, cá nhân bị sạt lở, sụt lún bất ngờ toàn bộ diện tích thửa đất hoặc một phần diện tích thửa đất mà phần còn lại không còn khả năng tiếp tục sử dụng thì hộ gia đình, cá nhân được bố trí đất ở tái định cư theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương quy định nhưng không được vượt quá hạn mức giao đất ở tại địa phương;

b) Việc nộp tiền sử dụng đất, miễn giảm tiền sử dụng đất và các ưu đãi khác thực hiện theo quy định của Nghị định về thu tiền sử dụng đất.

3. Tiền bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thu hồi để bố trí tái định cư quy định tại khoản 2 Điều này được giải quyết như sau:

a) Ngân sách nhà nước chi trả trong trường hợp thu hồi đất ở do thiên tai gây ra;

b) Doanh nghiệp chi trả trong trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người do doanh nghiệp đó gây ra; trường hợp doanh nghiệp đã giải thể, phá sản thì tiền bồi thường, hỗ trợ do ngân sách nhà nước chi trả.

4. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ bằng tiền nếu phải di dời đến cơ sở mới do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường về đất.

Bộ Tài chính hướng dẫn việc quản lý, cấp phát, thanh quyết toán số tiền hỗ trợ quy định tại khoản này.”

1. **Trách nhiệm tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các cơ quan, đơn vị ở Trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**

1. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Trung ương quản lý có dự án đầu tư phải thu hồi đất có trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong quá trình tổ chức thực hiện; bảo đảm kinh phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nghị định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng, cây trồng, vật nuôi, chỉ đạo tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Nghị định này.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra việc thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Nghị định này và giải quyết các vướng mắc phát sinh theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

1. **Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2024.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và Nghị định số 06/2020/NĐ-CP ngày 03 tháng 01 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Điều 17 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

1. **Trách nhiệm thi hành**

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Ban Bí thư Trung ương Đảng; - Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ; - Các Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ; - HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW; - Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng; - Văn phòng Tổng Bí thư; - Văn phòng Chủ tịch nước; - Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội; - Văn phòng Quốc hội; - Tòa án nhân dân tối cao; - Viện kiểm sát nhân dân tối cao; - Kiểm toán Nhà nước;  - Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia; - Ngân hàng Chính sách xã hội; - Ngân hàng Phát triển Việt Nam; - Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; - Cơ quan trung ương của các đoàn thể; - VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo; - Lưu: VT, NN (3). | **TM. CHÍNH PHỦ**  **THỦ TƯỚNG**    **Phạm Minh Chính** |