CHÍNH PHỦ	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: /2024/NĐ-CP	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
DỰ THẢO	*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

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai về 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 (sau đây gọi là Nhà nước thu hồi đất).

Điều 2. 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.

Điều 3. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất *(Quy định chi tiết khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai)* [1]

[1] Hiện hành quy định tại Điều 28 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP

1. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm:

a) Tổng diện tích đất thu hồi, diện tích từng loại đất thu hồi;

b) Tổng số người có đất thu hồi (trong đó: tổ chức, hộ gia đình, cá nhân);

c) Số người có đất thu hồi (*trong đó: tổ chức, hộ gia đình, cá nhân*) được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi, được bồi thường bằng tiền, được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất bị thu hồi hoặc bằng nhà ở;

d) Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm (*số người được hỗ trợ, hình thức hỗ trợ, mức hỗ trợ*);

đ) Phương án bố trí tái định cư: Số hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư, các khu tái định cư, địa điểm khu tái định cư, hình thức tái định cư (*bằng đất, bằng nhà ở*);

e) Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm: tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí khác;

g) Tiến độ thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

h) Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

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

2. Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân quy định tại điểm h khoản 1 Điều này gồm các nội dung sau:

a) Họ và tên, địa chỉ (*nơi thường trú 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; chất lượng còn lại của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại;

d) Giá đất và tài sản tính bồi thường;

đ) Các khoản hỗ trợ: hỗ trợ ổn định đời sống (*số nhân khẩu được hỗ trợ, mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ*); hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm (diện tích đất hỗ trợ, giá đất hỗ trợ); hỗ trợ tái định cư; các khoản hỗ trợ khác;

e) Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: tiền bồi thường về đất, tiền bồi thường tài sản, tiền bồi thường chi phí di chuyển tài sản, tiền bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, tiền hỗ trợ;

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

h) Vị trí, diện tích, giá đất tính 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*);

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

k) Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi đã trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp vào số tiền được bồi thường về đất (*nếu có*);

l) Số tiền được ghi nợ tiền sử dụng đất khi được giao đất tái định cư (nếu có);

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan 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; thông báo thu hồi đất; văn bản kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất thu hồi; văn bản xác định nguồn gốc thửa đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất; biên bản tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; các giấy tờ khác có liên quan.

c) Nội dung thẩm định bao gồm việc tuân thủ quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các nội dung khác có liên quan đến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 4. Bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 1 Điều 96, khoản 1 Điều 98, khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai

1. Giá đất tính 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. Trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi.

2. 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.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quỹ đất, quỹ nhà và tình hình thực tế tại địa phương quy định tỷ lệ quy đổi, điều kiện bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở để bồi thường cho người có đất thu hồi quy định tại Điều này.

Điều 5. 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[2]

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà đủ điều kiện cấp 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) theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 138 của Luật Đất đai.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất 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 b khoản 3, khoản 4 Điều 139 của Luật Đất đai nhưng đã sử dụng đất ổn định.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất 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 nhưng đã sử dụng đất ổn định trước ngày ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Đối với trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành, có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất.

4. 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.

Điều 6. 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 *(Hướng dẫn việc bồi thường về đất nông nghiệp, đất ở, đất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân tại Điều 96, Điều 98, Điều 99 Luật Đất đai)* [4]

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận

---

[2] Hiện hành quy định tại Điều 13 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP

[4] Hiện hành quy định tại Điều 12 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì bồi thường về đất như sau:

1. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì bồi thường về đất theo diện tích đo đạc thực tế theo quy định tại khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai.

2. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích đất giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì diện tích được bồi thường được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

3. Trường hợp Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai mà vị trí không chính xác thì xem xét bồi thường theo đúng vị trí khi đo đạc thực tế.

Điều 7. 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 *(Quy định chi tiết khoản 1 Điều 92 Luật Đất đai)* [5]

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, đơn vị được giao nhiệm vụ lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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 thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 82 của Luật Đất đai thì hộ gia đình, cá nhân được bồi thường theo quy định tại các Điều 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 và 17 của Nghị định này.

3. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ đối với các trường hợp tại khoản 2 Điều này được thực hiện như sau:

a) Ngân sách nhà nước chi trả trong trường hợp thu hồi đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người; đất khác bị sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác mà không còn khả năng tiếp tục sử dụng quy định tại điểm b khoản 3 Điều 82 của Luật Đất đai;

---

[5] Hiện hành khoản 1 Điều 87 Luật Đất đai 2013, Điều 16 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP

b) Tổ chức, cá nhân 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; đất khác trong khu vực bị ô nhiễm môi trường không còn khả năng tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định do tổ chức, cá nhân đó gây ra; trường hợp tổ chức đã giải thể, phá sản thì tiền bồi thường, hỗ trợ do ngân sách nhà nước chi trả.

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

Điều 8. Bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất *(Quy định chi tiết khoản 3 Điều 95 Luật Đất đai)*

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

1. Trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì được bồi thường về đất 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 thu hồi của 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 khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai 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 sau khi đã 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 đối với phần diện tích đất vượt hạn mức tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

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 diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường theo diện tích thực tế đã sử dụng bị thu hồi; 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, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

2. Trường hợp sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được bồi thường về đất 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 nếu diện tích thu hồi của 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 khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai 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 sau khi đã trừ 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 đối với phần diện tích đất vượt hạn mức tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của 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 diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường theo diện tích đất thực tế đã sử dụng bị thu hồi; 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, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

3. Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được bồi thường về đất 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 nếu diện tích thu hồi của 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 nếu diện tích thu hồi của thửa đất nhỏ 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 đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi.

c) Trường hợp thu hồi diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường theo diện tích thực tế đã sử dụng bị thu hồi; 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, *đất* thương mại, dịch vụ *theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này* thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

Điều 9. Bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 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 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất *(Quy định chi tiết khoản 3 Điều 95 Luật Đất đai)*

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 ổn định, 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 nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

1. Đất ở đã được sử dụng ổn định trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định này.

2. Đất ở đã được sử dụng ổn định từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định này.

3. Đất ở đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định này.

Điều 10. Bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm nhà ở có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 *(Quy định chi tiết khoản 3 Điều 95 Luật Đất đai)*

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm nhà ở 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 b khoản 3 Điều 139 của Luật Đất đai nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định 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 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 được bồi thường bằng hạn mức giao đất ở tại địa phương.

3. Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích đất đã làm nhà ở lớn hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì bồi thường diện tích đất theo diện tích thực tế đã làm nhà ở.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm nhà ở có vi phạm do lấn, chiếm về pháp luật về đất đai kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì Nhà nước không bồi thường về đất.

Điều 11. Bồi thường về đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành *(Quy định chi tiết khoản 3 Điều 95 Luật Đất đai)*

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất *ở* được giao không đúng thẩm quyền *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 trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành* nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản *3* Điều 5 của Nghị định này *thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:*

1. Đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Nghị định này.

2. Đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 3 Điều 8 của Nghị định này.

3. Đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được bồi thường về đất như sau:

a) Đối với trường hợp sử dụng đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 3

Điều 140 Luật Đất đai thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định tại điểm a và b khoản 3 Điều 8 của Nghị định này;

b) Phần diện tích đất thu hồi còn lại (nếu có) mà không được bồi thường theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 của Nghị định này thì được bồi thường theo hiện trạng sử dụng đất.

4. Trường hợp đất được giao từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 3 Điều 8 của Nghị định này.

Điều 12. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở quy định tại Điều 98 Luật Đất đai *(Quy định chi tiết khoản 3 Điều 98 Luật Đất đai)*[7]

1. Hộ gia đình, cá nhân, 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, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 95 của Luật Đất đai hoặc Điều 5 của Nghị định này thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương quyết định bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất ở đối với từng dự án cụ thể khi bồi thường cho người đang sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở bị thu hồi quy định tại khoản 2 Điều 98 của Luật Đất đai.

MỤC 2
BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP, ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP KHÔNG PHẢI ĐẤT Ở

Điều 13. Bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp

1. Trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì được bồi thường về đất đối với diện tích đất bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai.

2. Trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 2 Điều 5

[7] Hiện hành quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP

của Nghị định này thì được bồi thường đối với diện tích bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai.

Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng ổn định do tự khai hoang thì được bồi thường về đất theo hạn mức giao đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

3. Trường hợp sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị định này thì được bồi thường đối với diện tích đất bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai.

4. Đối với diện tích không được bồi thường theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này mà đất đã được sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì xử lý như sau:

a) Trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu diện tích thu hồi vượt quá diện tích được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều này thì diện tích đất được bồi thường bằng diện tích đất thực tế bị thu hồi;

b) Trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai nếu diện tích thu hồi vượt quá diện tích được bồi thường quy định tại khoản 2 Điều này thì diện tích được bồi thường là diện tích theo quy định tại khoản 2 Điều này và 50% diện tích còn lại bị thu hồi;

c) Trường hợp sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền nếu diện tích thu hồi vượt quá diện tích được bồi thường quy định tại khoản 3 Điều này thì diện tích được bồi thường là diện tích theo quy định tại khoản 3 Điều này và 70% diện tích còn lại bị thu hồi.

5. Đất nông nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà việc nhận chuyển quyền sử dụng đất của người sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật Đất đai thì được bồi thường theo diện tích thực tế thu hồi.

Trường hợp việc nhận chuyển quyền sử dụng đất của người sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật Đất đai thì diện tích được bồi thường bằng 70% diện tích đất bị thu hồi.

6. Khi bồi thường đối với đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng do được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật 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.

7. Đối với phần diện tích thu hồi còn lại của thửa đất nhưng không được bồi

thường về đất theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định hỗ trợ khác đối với từng dự án cụ thể.

Điều 14. Bồi thường về đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất *(Quy định chi tiết khoản 3 Điều 95. Điều 99 và Điều 100 Luật Đất đai)*

1. Hộ gia đình, cá nhân *đang* sử dụng *đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ* trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất sử dụng đất *nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này* thì được bồi thường *theo diện tích đã* sử dụng bị thu hồi*;* 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*.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, có vi phạm pháp luật về đất đai nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định này thì được bồi thường về đất theo diện tích đã sử dụng bị thu hồi; 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.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do được giao không đúng thẩm quyền 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 trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị định này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được bồi thường về đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 8 của Nghị định này.

b) Đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được bồi thường về đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 8 của Nghị định này.

c) Trường hợp đất được giao từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì được bồi thường về đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 8 của Nghị định này.

4. Việc bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thuộc đất sử dụng có thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng với loại 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 người sử dụng đất có nhu cầu tăng thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 172 Luật Đất đai và người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời hạn được tăng thêm so với thời hạn sử dụng đất còn lại của đất thu hồi.

b) Trường hợp bồi thường bằng tiền thì việc xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này.

c) Trường hợp bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở thì thực hiện theo quy định tại Điều 4 của Nghị định này.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 2 Điều 99 của Luật Đất đai thì việc bồi thường được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này.

6. Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai thì thực hiện như sau:

a) Việc bồi thường bằng đất được thực hiện đối với trường hợp thu hồi toàn bộ diện tích đất của dự án hoặc diện tích còn lại sau khi thu hồi không đủ điều kiện để dự án tiếp tục và được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này.

b) Trường hợp được bồi thường bằng tiền thì việc xác định số tiền bồi thường thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều này.

7. Trường hợp người đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thuộc đất sử dụng có thời hạn mà được bồi thường bằng tiền theo quy định tại Điều này thì được xác định như sau:

$$Tbt = \frac{G \times S}{T1} \times T2$$

Trong đó:

Tbt: Số tiền được bồi thường;

G: Giá đất cụ thể tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

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 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

8. Đối với phần diện tích thu hồi còn lại của thửa đất nhưng không được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định hỗ trợ khác đối với

từng dự án cụ thể.

Mục 3
BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI VỀ TÀI SẢN, CHI PHÍ ĐẦU TƯ VÀO ĐẤT CÒN LẠI

Điều 15. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất *(Quy định chi tiết khoản 5 Điều 102 Luật Đất đai)*[8]

Việc bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng khác quy định tại điểm b khoản 2 Điều 102 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định như sau:

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

Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại được xác định bằng (=) tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình xây dựng đó nhân (x) với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng 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 xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại.

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

$$Tgt = G1 - \frac{G1}{T} \times T1$$

Trong đó:

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

G1: Giá trị xây mới nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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

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

3. Trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị nhà, công trình xây dựng 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 xây dựng trước khi

[8] Hiện hành quy định tại Điều 10 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP

bị tháo dỡ hoặc phá dỡ.

4. Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật chuyên ngành 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.

Điều 16. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất *(Quy định chi tiết khoản 3 Điều 107 Luật Đất đai)* [10]

1. 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 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn chưa thu hồi hết.

2. 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.

3. 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.

4. Chi phí đầu tư vào đất còn lại trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này được xác định như sau:

$$P = \frac{P1 + P2 + P3 + P4}{T1} \times T2$$

Trong đó:

P: Chi phí đầu tư vào đất còn lại;

P1: Chi phí san lấp mặt bằng;

[10] Điều 3 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Điều 3 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT)

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 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.

5. Người có đất thu hồi không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 3 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.

6. Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với trường hợp ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 107 của Luật Đất đai và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà đã trả trước cho nhiều năm nhưng chưa sử dụng thời gian đã trả trước tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất[11].

Điều 17. Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn khi xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn *(Quy định chi tiết Điều 106 Luật Đất đai)* [12]

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 phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn quy định tại Điều 106 của Luật đất đai được thực hiện như sau:

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:

$$Tbt = (G1 - G2) \times S$$

[11] Hiện hành quy định tại khoản 3 Điều 4 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP

[12] Điều 10 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP

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:

$$Tbt = (G3 - G4) \times S$$

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.

c) 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.

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

3. Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn 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.

4. Đất ở, có nhà ở gắn liền với đất nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn khi xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở gắn liền với đất ngoài việc được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều này, nếu có nhu cầu thì được bố trí tái định cư theo quy định…; chi phí di chuyển và được hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất.

Mục 4

HỖ TRỢ, BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 18. Hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất *(Quy định chi tiết điểm a khoản 1 Điều 108 Luật Đất đai)* [13]

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp nếu đủ điều kiện được bồi thường về đất (bao gồm cả nhân khẩu nông nghiệp trong hộ gia đình phát sinh sau thời điểm giao đất nông nghiệp) thì được hỗ trợ ổn định đời sống như 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 là diện tích trong phạm vi xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi tại thời điểm có quyết định và 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.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này bị thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng; hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường hoặc do nhận giao khoán đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối từ các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp và có hợp đồng giao khoán sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả tiền hỗ trợ

---

[13] Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (sửa đổi khoản 5 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, khoản 1 Điều 2 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP); Điều 5 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT (sửa đổi Khoản 1 Điều 11 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT, Điều 4 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT)

cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể nhưng không vượt quá mức hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 19. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất *(Quy định chi tiết điểm b khoản 1 Điều 108 Luật Đất đai)* [14]

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

a) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài bị ngừng sản xuất, kinh doanh mà có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh.

b) 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 khoản 2 Điều 18 của Nghị định này thì được hỗ trợ ổn định sản xuất.

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, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được bồi thường về đất;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng quy định tại khoản 2 Điều 18 của 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, tổ chức kinh tế 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 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.

---

[14] Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (sửa đổi khoản 5 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, khoản 1 Điều 2 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP); Điều 5 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT (sửa đổi Khoản 1 Điều 11 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT, Điều 4 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT)

4. Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế 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.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối từ các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp và có hợp đồng giao khoán sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ ổn định sản xuất cho phù hợp với từng dự án.

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.

Điều 20. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất *(Quy định chi tiết Điều 109 Luật Đất đai)* [15]

1. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 109 của Luật Đất đai khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Đất đang sử dụng do được Nhà nước giao đất theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, được công nhận quyền sử dụng đất.

b) Không thuộc đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước; người hưởng lương hưu; người nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội hằng tháng; người lao động có hợp đồng lao động không xác định thời hạn.

2. Hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 109 của Luật Đất đai ngoài việc đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì cần phải có ít nhất một thành viên đáp ứng điều kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

Nhân khẩu nông nghiệp trong hộ gia đình sử dụng đất bao gồm cả nhân khẩu phát sinh sau thời điểm sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.

3. Mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm quy định tại

---

[15] Hiện hành Điều 20 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (sửa đổi khoản 6 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP); Điều 4 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT)

Điều 109 của Luật Đất đai do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương nhưng không quá 05 (năm) lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai.

Điều 21. Hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất *(Quy định chi tiết điểm đ khoản 1 Điều 108 Luật Đất đai)* [16]

Việc hỗ trợ tái định cư đối với người có đất ở thu hồi 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 26 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.

Điều 22. Hỗ trợ di dời vật nuôi (*Quy định chi tiết điểm c khoản 1 Điều 108 Luật Đất đai)*

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 đối với từng loại vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất để hỗ trợ cho chủ sở hữu vật nuôi khi phải di dời.

Điều 23. 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 *(Quy định chi tiết điểm e khoản 1 Điều 108 Luật Đất đai)*

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 với từng trường hợp cụ thể.

Điều 24. Hỗ trợ cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ *(Quy định chi tiết khoản 11 Điều*

[16] Hiện hành Điều 22 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP

111 Luật Đất đai) [17]

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; trường hợp không có nhà tái định cư để bố trí 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. Trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất để làm căn cứ tính hỗ trợ cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải phá dỡ.

Điều 25. Hỗ trợ khác

Ngoài việc hỗ trợ quy định tại các Điều 17, 18, 19, 20, 21, 22 và 23 của Nghị định này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cho từng dự án cụ thể.

Điều 26. Suất tái định cư tối thiểu *(Quy định chi tiết khoản 10 Điều 111 của Luật Đất đai)* [18]

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

---

[17] Hiện hành quy định tại Điều 14 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Điều 5a Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT (được bổ tại Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT)

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 5
BỐ TRÍ KINH PHÍ VÀ CHI TRẢ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 27. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư *(Quy định chi tiết khoản 6 Điều 94 Luật Đất đai)* [20]

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.

Trường hợp số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đến thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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 gồm tiền 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

---

[20] Hiện hành khoản 1 và 2 Điều 30 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP

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 được 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 26 của Nghị định này.

3. Khi xác định khoản tiền bồi thường về đất mà người có đất thu hồi được nhận trong các trường hợp quy định tại các Điều 9, 10, 11, 12 và 14 của Nghị định này thì phải trừ khoản tiền sử dụng đất phải nộp như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Việc phân chia tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có chung quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện theo thỏa thuận của những người có chung quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

5. Trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp mà chưa giải quyết xong thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn chờ sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong thì trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản.

Điều 28. Ghi nợ tiền sử dụng đất khi được giao đất tái định cư *(Quy định chi tiết khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai)*

1. Đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 111 của Luật Đất đai là người được bố trí tái định cư theo quy định tại các khoản 4, 5 và 6 Điều 111 của Luật Đất đai mà tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn tiền sử dụng đất phải nộp khi được giao đất tái định cư, nếu có nhu cầu ghi nợ tiền sử dụng đất và cam kết thực hiện bàn giao mặt bằng theo đúng tiến độ.

2. Giá đất để tính ghi nợ tiền sử dụng đất là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất trả nợ theo số tiền sử dụng đất được nợ ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Mức tiền sử dụng đất ghi nợ đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này được xác định bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất phải nộp khi hộ gia đình, cá nhân được giao đất tái định cư trừ (-) giá trị được bồi thường về đất.

Trường hợp thuộc đối tượng được hỗ trợ tái định cư, nếu số tiền sử dụng đất phải nộp lớn hơn giá trị suất tái định cư tối thiểu thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất lớn hơn phải nộp.

4. Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này phải nộp đủ tiền sử dụng đất còn nợ trước khi chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người nhận thừa kế có trách nhiệm tiếp tục trả nợ tiền sử dụng đất theo quy định.

5. Về trình tự, thủ tục, ghi nợ, thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất, thời hạn nợ tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 29. Chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư *(Quy định chi tiết khoản 1 Điều 94 Luật Đất đai)*[21]

1. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập dự toán chi phí bảo đảm cho việc 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 chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Trường hợp phải thực hiện cưỡng chế thu hồi đất thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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. Việc bố trí kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi đất như sau:

a) Đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất nhưng được miễn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì khoản kinh phí này được bố trí và hạch toán vào vốn đầu tư của dự án;

b) Đối với trường hợp nhà nước thực hiện thu hồi đất tạo quỹ đất sạch để giao, cho thuê thông qua hình thức đấu giá thì khoản kinh phí này được ứng từ Quỹ phát triển đất;

c) Đối với trường hợp nhà đầu tư tự nguyện ứng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (trong đó có khoản kinh phí thực hiện cưỡng chế thu hồi đất) thì khoản kinh phí này được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

---

[21] Hiện hành Điều 31 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP

4. Bộ Tài chính hướng dẫn việc lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 30. Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư *(Quy định chi tiết khoản 1 Điều 94 Luật Đất đai)* [22]

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.

---

[22] Hiện hành Điều 32 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 31. Trách nhiệm tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

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 phối hợp với Ủy ban nhân dân các cấp và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 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 chỉ đạo tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Nghị định này.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra việc thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Nghị định này.

Điều 32. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 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.

Điều 33. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nghị định này.

2. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt; việc xử lý chi trả bồi thường chậm được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất.

Điều 34. 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