

# CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

**BỘ TÀI CHÍNH**

\*\*\*\*\*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

\*\*\*\*\*

Số: 116/2004/TT-BTC

Hà Nội, ngày 07 tháng 12 năm 2004

## **THÔNG TƯ**

**CỦA BỘ TÀI CHÍNH SỐ 116/2004/TT-BTC NGÀY 07 THÁNG 12 NĂM 2004 HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN NGHỊ ĐỊNH SỐ 197/2004/NĐ-CP NGÀY 03 THÁNG 12 NĂM 2004 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT**

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;*

*Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;*

*Bộ Tài chính hướng dẫn về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất như sau:*

### **Phần 1**

#### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **1. Phạm vi áp dụng**

Thông tư này hướng dẫn một số nội dung về bồi thường đất, bồi thường tài sản, các chính sách hỗ trợ, bố trí tái định cư, tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi chung là Nghị định số 197/2004/NĐ-CP).

2. Đối tượng áp dụng được quy định tại Điều 2 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo; hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi chung là người bị thu hồi đất) và có đủ điều kiện để được bồi thường đất, tài sản thì được bồi thường theo quy định; trường hợp sau khi bị thu hồi đất mà không còn chỗ ở thì được bố trí tái định cư.

Không chi trả bồi thường và bố trí tái định cư cho:

- a) Người thuê, mượn đất của người có đất bị thu hồi;
- b) Người nhận góp vốn liên doanh, liên kết nhưng chưa chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản sang tổ chức liên doanh, liên kết;
- c) Các đối tượng khác không được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

## **CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)**

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

Việc xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ (nếu có) giữa người có quyền sử dụng đất hợp pháp và chủ sở hữu tài sản trên đất bị thu hồi là người thuê, mượn lại đất, nhận góp vốn liên doanh, liên kết được giải quyết theo quy định về quan hệ dân sự và hợp đồng kinh tế đã ký kết.

3. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được quy định tại Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

3.1. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng cho các mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP thì Nhà nước phải tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3.2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP có nghĩa vụ chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, hoặc cho thuê đất thì không phải chịu chi phí về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trường hợp người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà phải chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi thì tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức trừ cụ thể được quy định tại Nghị định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và Nghị định của Chính phủ về thu tiền thuê đất.

4. Về tái định cư được quy định tại Điều 4 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; chỉ thực hiện đối với một trong các trường hợp sau đây:

4.1. Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích còn lại sau thu hồi thấp hơn hạn mức giao đất ở mới tại địa phương (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư).

4.2. Phần diện tích còn lại sau thu hồi không phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

4.3. 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, có nhu cầu di chuyển chỗ ở.

4.4. Các trường hợp khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định cho phù hợp với pháp luật đất đai hiện hành và thực tế tại địa phương.

### **Phần 2**

#### **BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT**

1. Nguyên tắc bồi thường được quy định tại Điều 6 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1.1. Khoản 2 quy định: người bị thu hồi đất nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi; một số trường hợp cụ thể như sau:

a) Người được sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất phi nông nghiệp thì chỉ được bồi thường theo đất nông nghiệp;

## CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

b) Người được sử dụng đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất ở thì chỉ được bồi thường theo đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở).

Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng nhà ở, hoặc bằng tiền cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

1.2. Khoản 3 quy định trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách. Nghĩa vụ tài chính bao gồm: tiền sử dụng đất phải nộp, tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng các thửa đất khác của người có đất bị thu hồi (nếu có), tiền thu từ xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

Trường hợp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai phải nộp lớn hơn hoặc bằng tiền bồi thường đất thì số tiền được trừ tối đa bằng số tiền bồi thường đất.

1.3. Diện tích đất được bồi thường là diện tích được xác định trên thực địa - thực tế đo đạc diện tích thu hồi của từng người sử dụng đất.

2. Điều kiện để được bồi thường đất quy định tại Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

2.1. Khoản 2 quy định có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai nghĩa là cơ quan có thẩm quyền giao đất phải phù hợp với quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm quyết định.

2.2. Một số loại giấy tờ quy định tại khoản 3 được hướng dẫn cụ thể như sau:

a) Điểm a quy định những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam được thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan Tài nguyên và môi trường;

b) Điểm c quy định có giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất, giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất; bao gồm:

- Giấy tờ thừa kế theo quy định của pháp luật;

- Giấy tờ tặng cho nhà đất có công chứng hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm tặng cho;

- Giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất của cơ quan, tổ chức giao nhà và có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã.

c) Điểm đ quy định có giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật, hướng dẫn như sau:

- Nhà ở có giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở phải là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

## CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

- Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước gồm: nhà ở tiếp quản từ chế độ cũ, nhà vô chủ, nhà vắng chủ đã được xác lập sở hữu nhà nước; nhà ở tạo lập do ngân sách nhà nước đầu tư; nhà ở được tạo lập bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; nhà ở được tạo lập bằng tiền theo phương thức nhà nước và nhân dân cùng làm; các nhà ở khác thuộc sở hữu nhà nước;

- Có giấy tờ thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở thuộc sở hữu nhà nước trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

- Có giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, tổ chức đoàn thể của Nhà nước và doanh nghiệp nhà nước, tổ chức chuyên quản nhà ở bán theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

2.3. Khoản 6 quy định: hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, nhưng đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không phân biệt người sử dụng đất đó là người sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hay là người sử dụng đất sau ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp khi Nhà nước thu hồi được bồi thường.

3. Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại quy định tại Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

3.1. Khoản 1 quy định giá đất để tính bồi thường phải là giá đất có cùng mục đích sử dụng với đất bị thu hồi tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm theo quy định của Chính phủ; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất sau khi thu hồi, không bồi thường theo giá đất do thực tế sử dụng đất không phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3.2. Khoản 3 quy định chi phí hợp lý đầu tư vào đất còn lại là các chi phí thực tế người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được. Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế chứng minh. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định bằng tổng chi phí hợp lý tính thành tiền đầu tư vào đất trừ đi số tiền tương ứng với thời gian đã sử dụng đất. Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm:

- Tiền sử dụng đất của thời hạn chưa sử dụng đất trong trường hợp giao đất có thời hạn, tiền thuê đất đã nộp trước cho thời hạn chưa sử dụng đất (có chứng từ hóa đơn nộp tiền);

- Các khoản chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất theo hiện trạng của đất khi được giao, được thuê và phù hợp với mục đích sử dụng đất. Trường hợp thu hồi đất phi nông nghiệp hoặc đất ở mà đã được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp hoặc đất ở thì không được bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất;

- Các khoản chi phí khác có liên quan.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc xác định khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại theo đề nghị của Sở Tài chính cho phù hợp với thực tế tại địa phương. Những chi phí không đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế chứng minh thì không được bồi thường.

4. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 10 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số nội dung của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

## CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

4.1. Đất nông nghiệp quy định tại Điều 10 bao gồm: đất trồng cây hàng năm (đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác); đất trồng cây lâu năm; đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất; đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng); đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ (sau đây gọi chung là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP).

4.2. Khoản 1 và khoản 3 quy định về trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, thì tùy vào thực tế quỹ đất tại địa phương, mức giao đất mới cho mỗi hộ gia đình không vượt quá diện tích đất thu hồi và không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương. Nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất nông nghiệp cùng hạng tại địa phương.

a) Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất thấp hơn giá đất bị thu hồi, thì ngoài việc được giao đất mới người bị thu hồi đất còn được bồi thường bằng tiền phần giá trị chênh lệch đó; nếu diện tích thu hồi lớn hơn diện tích đất giao mới thì được bồi thường bằng tiền cho phần diện tích chênh lệch (lớn hơn);

b) Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất cao hơn giá đất bị thu hồi, thì được bồi thường bằng việc giao đất mới với diện tích tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của đất bị thu hồi và phù hợp với thực tế quỹ đất của địa phương.

4.3. Khoản 2 quy định về bồi thường đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, đất vườn ao liền kề với đất ở trong khu dân cư, ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng loại còn được hỗ trợ bằng tiền. Giá đất tính hỗ trợ từ 20% đến 50% giá đất ở liền kề; hướng dẫn cụ thể như sau:

- Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư phải là thửa đất nằm trong khu dân cư;

- Đất vườn ao liền kề với đất ở trong khu dân cư là thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với đất ở trong khu dân cư;

- Mức hỗ trợ cụ thể trong khoảng từ 20% đến 50% do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo đề nghị của Sở Tài chính có sự tham gia của các ngành liên quan cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

4.4. Khoản 5 quy định về bồi thường khi thu hồi đất nông nghiệp do các hộ gia đình, cá nhân nhận khoán của các nông, lâm trường quốc doanh; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp phải là hộ nông dân, khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và được hỗ trợ.

4.5. Đối với đất lâm nghiệp đã quy hoạch cho rừng sản xuất, kinh doanh và Nhà nước đã giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài, thì khi Nhà nước thu hồi được bồi thường đất. Trường hợp chưa giao sử dụng ổn định lâu dài thì khi Nhà nước thu hồi không được bồi thường đất, được bồi thường chi phí đầu tư vào đất.

Trường hợp đất lâm nghiệp đã quy hoạch cho rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, đất thuộc rừng phòng hộ, rừng đặc dụng nhà nước giao cho các nông, lâm trường, Ủy ban nhân dân các cấp hoặc Ban Quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng quản lý, mà các nông trường, lâm trường, Ủy ban nhân dân các cấp hoặc Ban Quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng giao khoán cho các tổ

## CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

chức, hộ gia đình, cá nhân khoanh nuôi tái sinh rừng, chăm sóc, bảo vệ rừng hoặc trồng rừng bằng nguồn vốn Ngân sách nhà nước theo hợp đồng khoán, thì khi Nhà nước thu hồi đất, hộ gia đình, cá nhân không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường về cây trồng trên đất. Mức bồi thường tương đương với mức phân chia sản phẩm theo quy định tại Thông tư liên Bộ Tài chính và Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn số 80/2003/TTLT/BNN-BTC ngày 03 tháng 9 năm 2003 hướng dẫn thực hiện Quyết định số 178/2001/QĐ-TTg ngày 12 tháng 11 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ về quyền hưởng lợi, nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân được giao, được thuê, nhận khoán rừng và đất lâm nghiệp.

5. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp là đất ở quy định tại Điều 13 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

5.1. Đất ở được xác định theo quy định tại Điều 50, 83, 84, 87 Luật Đất đai 2003 và Điều 45, 46, 47, 48, 79, 80 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; khi Nhà nước thu hồi được bồi thường tính thành tiền theo giá đất ở.

Việc xác định đất là đất ở để khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo đất ở thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan tài nguyên và môi trường.

5.2. Nếu người bị thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở thì được bồi thường bằng việc giao đất ở mới, bằng nhà ở tái định cư hoặc bồi thường bằng tiền theo giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi.

6. Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất ở quy định tại Điều 14 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích còn lại như hướng dẫn tại mục 4 Phần I Thông tư này thì phần diện tích này được bồi thường theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường, mà sau khi thu hồi không còn chỗ ở nào khác thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét giao đất ở mới đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn; xem xét giao đất ở mới, cho mua nhà hoặc thuê nhà đối với hộ gia đình, cá nhân ở đô thị cho phù hợp thực tế tại địa phương.

7. Về Bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Khi Nhà nước thu hồi đất mà giấy tờ về đất không xác định được diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của từng tổ chức, từng hộ gia đình, cá nhân thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn việc tiếp nhận và phân chia tiền bồi thường đất cho những người này đảm bảo nguyên tắc người được bồi thường trực tiếp nhận tiền bồi thường và tổng số tiền bồi thường của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang có đồng quyền sử dụng đất bằng tổng số tiền bồi thường cho toàn bộ diện tích đất đồng quyền sử dụng.

8. Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

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

## CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

a) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), từ đất ở sang đất nông nghiệp thì bồi thường bằng chênh lệch giữa giá đất ở với giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), giữa giá đất ở với giá đất nông nghiệp;

b) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sang đất nông nghiệp thì bồi thường bằng chênh lệch giữa giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) với giá đất nông nghiệp.

8.2. Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn của công trình), nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng thì được bồi thường bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế. Mức bồi thường bằng diện tích đất bị hạn chế sử dụng nhân với chênh lệch giá giữa giá đất tại thời điểm trước trừ giá đất tại thời điểm sau khi có quyết định thu hồi đất. Mức cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

8.3. Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình chiếm dụng khoảng không trên 70% diện tích đất sử dụng có nhà ở, công trình của một chủ sử dụng đất thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại điểm 8.1, 8.2 mục này.

9. Xử lý các trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường quy định tại Điều 17 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

9.1. Các tổ chức là cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp của Nhà nước, doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo hướng dẫn tại điểm 3.2 mục 3 Phần này (nếu tiền đầu tư đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước). Trường hợp phải di chuyển đến cơ sở mới thì được hỗ trợ bằng tiền để thực hiện dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường cho đất bị thu hồi do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả.

Tổ chức bị thu hồi đất được sử dụng số tiền này để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nếu số tiền này không sử dụng hết cho dự án đầu tư tại cơ sở mới, thì phải nộp số tiền còn lại vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật ngân sách nhà nước.

9.2. Tổ chức không thuộc đối tượng tại điểm 9.1 mục này thì được hỗ trợ di dời theo quy hoạch do Thủ tướng Chính phủ quy định.

### Phần 3

#### BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÀI SẢN

1. Nguyên tắc bồi thường tài sản quy định tại Điều 18 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1.1. Khoản 1 quy định về tài sản gắn liền với đất bao gồm: nhà, công trình xây dựng đơn chiếc; nhà, công trình xây dựng theo hệ thống trong một khuôn viên đất (sau đây gọi chung là nhà, công trình), cây trồng trên đất.

1.2. Khoản 5 quy định về tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau khi có quyết định thu hồi được công bố thì không được bồi thường, bao gồm cả cây trồng trên đất.

## CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

2. Bồi thường nhà, công trình xây dựng trên đất quy định tại Điều 19 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

2.1. Khoản 2 quy định đối với tài sản là nhà, công trình xây dựng khác (không thuộc quy định tại khoản 1); được hướng dẫn như sau:

a) Việc phá dỡ nhà, công trình xây dựng làm ảnh hưởng đến công trình khác mà những công trình này không thể sử dụng được theo thiết kế, quy hoạch xây dựng ban đầu hoặc phải phá dỡ thì được bồi thường;

b) Việc xác định tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà, công trình bị thiệt hại do cơ quan được giao thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện với sự tham gia của các cơ quan chuyên ngành. Tỷ lệ % chất lượng còn lại của nhà, công trình được xác định theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan;

c) Đối với công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật mà không còn sử dụng được hoặc thực tế không sử dụng, thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường.

2.2. Khoản 3 được hướng dẫn như sau:

Đối với nhà, công trình xây dựng bị phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được; hoặc nhà, công trình xây dựng bị phá dỡ làm ảnh hưởng đến các công trình khác trong cùng một khuôn viên đất nhưng vẫn tồn tại song không thể sử dụng được theo thiết kế, quy hoạch xây dựng ban đầu thì được bồi thường cho toàn bộ công trình theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình quy định tại Điều 20 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

3.1. Khoản 1 quy định về nhà, công trình khác được phép xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3.2. Điểm a khoản 2 quy định về nhà, công trình xây dựng khác không được phép xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được bồi thường theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại mục 2 phần này; nếu xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 về sau, xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì không được bồi thường. Trong trường hợp đặc biệt Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hỗ trợ từng trường hợp cụ thể cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

4. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 21 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

4.1. Khoản 1 quy định về phần diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp được coi là hợp pháp khi được cơ quan ra quyết định phân nhà hoặc cơ quan quản lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước tại địa phương cho phép.

4.2. Khoản 2 quy định về người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị phá dỡ được thuê nhà tại nơi tái định cư. Trường hợp đặc biệt không có nhà tái định cư để bố trí thì người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng

## CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

60% trị giá đất và 60% trị giá nhà đang thuê. Trường hợp có nhà tái định cư để bố trí nhưng người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước không thuê thì không được hỗ trợ bằng tiền.

5. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi quy định tại Điều 24 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

5.1. Khoản 1 quy định mức bồi thường đối với cây trồng hàng năm bằng giá trị sản lượng thu hoạch của một vụ thu hoạch, giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính cho năng suất cao nhất trong ba năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương theo thời giá trung bình của nông sản cùng loại ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất.

5.2. Khoản 2 quy định về bồi thường đối với cây lâu năm; cây lâu năm bao gồm cây công nghiệp, cây ăn quả, cây lấy gỗ, lấy lá, cây rừng quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 74/CP ngày 25 tháng 10 năm 1993 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuê sử dụng đất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo giá trị hiện có của vườn cây, giá trị này không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất. Giá trị hiện có của vườn cây lâu năm để tính bồi thường được xác định như sau:

a) Cây trồng đang ở chu kỳ đầu tư hoặc đang ở thời gian xây dựng cơ bản, thì giá trị hiện có của vườn cây là toàn bộ chi phí đầu tư ban đầu và chi phí chăm sóc đến thời điểm thu hồi đất tính thành tiền theo thời giá tại thị trường địa phương;

b) Cây lâu năm là loại thu hoạch một lần (cây lấy gỗ) đang ở trong thời kỳ thu hoạch thì giá trị hiện có của vườn cây được tính bồi thường bằng (=) số lượng từng loại cây trồng nhân với (x) giá bán 1 cây tương ứng cùng loại, cùng độ tuổi, cùng kích thước hoặc có cùng khả năng cho sản phẩm ở thị trường địa phương tại thời điểm bồi thường trừ đi (-) giá trị thu hồi (nếu có);

c) Cây lâu năm là loại thu hoạch nhiều lần (cây ăn quả, cây lấy dầu, nhựa...) đang ở trong thời kỳ thu hoạch, thì giá trị hiện có của vườn cây được tính bồi thường là giá bán vườn cây ở thị trường địa phương tại thời điểm bồi thường trừ đi (-) giá trị thu hồi (nếu có);

d) Cây lâu năm đã đến thời hạn thanh lý, thì chỉ bồi thường chi phí chặt hạ cho chủ sở hữu vườn cây.

Chi phí đầu tư ban đầu, chi phí chăm sóc, chi phí chặt hạ nói tại mục này được tính thành tiền theo mức chi phí trung bình tại địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể đối với từng loại cây.

5.3. Đối với cây trồng và lâm sản phụ trồng trên diện tích đất lâm nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để trồng, khoanh nuôi, bảo vệ, tái sinh rừng, mà khi giao là đất trống, đồi núi trọc, hộ gia đình, cá nhân tự bỏ vốn đầu tư trồng rừng, thì được bồi thường theo giá bán cây rừng chặt hạ tại cửa rừng cùng loại ở địa phương tại thời điểm có quyết định thu hồi đất, trừ đi giá trị thu hồi (nếu có).

6. Xử lý tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 25 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Tổ chức bị Nhà nước thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản do Nhà nước giao quản lý, sử dụng; phải di dời đến cơ sở mới thì được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Số tiền bồi thường tài sản này do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả; nếu không sử dụng hết thì số tiền còn lại được nộp ngân sách nhà nước.

---

# CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

## Phần 4

### CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

1. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Khi Nhà nước thu hồi đất của các tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh mà bị ngừng sản xuất kinh doanh, thì được hỗ trợ tối đa bằng 30% 1 năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 3 năm trước đó. Thu nhập sau thuế được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính được cơ quan thuế chấp thuận; trường hợp chưa được cơ quan thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do đơn vị kê khai tại báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan thuế.

2. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm quy định tại Điều 29 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

a) Việc hỗ trợ chuyển đổi nghề cho số lao động trong độ tuổi lao động của các hộ gia đình bị thu hồi đất sản xuất nông nghiệp được thực hiện bằng hình thức hỗ trợ một phần chi phí học nghề tại các cơ sở dạy nghề ở địa phương. Mức hỗ trợ cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

b) Trường hợp ở địa phương chưa tổ chức được việc đào tạo chuyển đổi nghề và chủ dự án sử dụng đất thu hồi không thể tổ chức được đào tạo nghề hoặc người được hưởng hỗ trợ đào tạo nghề không muốn tham gia đào tạo nghề thì thực hiện hỗ trợ bằng tiền; mức hỗ trợ bằng tiền cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

3. Hỗ trợ người đang thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 30 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại địa phương đang thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước, khi bị Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển bằng mức quy định tại Điều 27 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, người được hỗ trợ phải có hợp đồng thuê nhà.

4. Hỗ trợ khác quy định tại Điều 32 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Ngoài việc hỗ trợ quy định tại Điều 27, 28, 29, 30 và Điều 31 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; căn cứ vào thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác để đảm bảo ổn định đời sống và sản xuất cho người bị thu hồi đất. Tiền hỗ trợ thêm do người được Nhà nước giao đất, thuê đất chi trả; đối với đất thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng chưa có dự án sử dụng đất, thì tổ chức sử dụng quỹ đất phải đứng ra chi trả.

## Phần 5

### TÁI ĐỊNH CƯ

1. Bố trí tái định cư quy định tại Điều 34 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1.1. Công khai phương án bố trí tái định cư; tạo điều kiện cho các hộ tái định cư được xem nơi tái định cư của mình và thảo luận công khai về dự kiến bố trí các hộ vào tái định cư.

---

## **CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)**

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

1.2. Diện tích giao đất ở mới tại nơi tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân không vượt quá hạn mức giao đất ở mới do địa phương quy định.

1.3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Giá bán nhà tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trên cơ sở đơn giá xây dựng và thực tế tại địa phương. Giá cho thuê nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Hộ gia đình, cá nhân được giao đất, mua nhà, thuê nhà tại nơi tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà, tiền thuê nhà theo quy định của pháp luật và được trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ, nếu có chênh lệch thì thực hiện thanh toán bằng tiền phần chênh lệch đó theo quy định.

1.4. Tổ chức được giao nhiệm vụ quản lý khu tái định cư và bố trí tái định cư có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất, tiền mua nhà của người được bố trí tái định cư.

2. Các biện pháp hỗ trợ sản xuất và đời sống tại khu tái định cư quy định tại khoản 1 Điều 36 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; gồm các hỗ trợ về giống cho vụ sản xuất nông nghiệp đầu tiên, các dịch vụ khuyến nông, dịch vụ bảo vệ thực vật, kỹ thuật trồng trọt chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất kinh doanh công thương nghiệp thì căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ bằng tiền hoặc bằng vật tư cho phù hợp.

### **Phần 6**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ**

1. Trình tự tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải triển khai việc phát tờ khai, hướng dẫn kê khai, thu tờ khai của các đối tượng bị Nhà nước thu hồi đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1.1. Người bị thu hồi đất kê khai diện tích, hạng đất, loại đất, vị trí của đất, số lượng, chất lượng tài sản hiện có trên đất bị thu hồi, số nhân khẩu, số lao động..., đề đạt nguyện vọng tái định cư (nếu có) gửi tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1.2. Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư kiểm tra tờ khai và tổ chức thực hiện kiểm kê, đo đạc, xác định cụ thể diện tích đất bị thu hồi, tài sản bị thiệt hại có sự tham gia của đại diện chính quyền (Ủy ban nhân dân cấp xã) sở tại, xác nhận của người bị thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản. Sau khi tiến hành kiểm kê, đo đạc, xác định các căn cứ lập đề dự kiến phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (phương án dự kiến), niêm yết công khai tại trụ sở làm việc của tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và các đối tượng có liên quan tham gia ý kiến; nội dung niêm yết công khai gồm:

a) Họ tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;

b) Diện tích, loại đất, hạng đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ (%) chất lượng còn lại... của tài sản bị thiệt hại;

## CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

c) Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như: giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội của hộ gia đình, nơi đăng ký di chuyển đến v.v...

d) Các đối tượng được hỗ trợ và bố trí tái định cư cụ thể cho từng hộ gia đình, cá nhân.

1.3. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm tiếp thu ý kiến tham gia, giải đáp thắc mắc hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt hoặc gửi Sở Tài chính (Hội đồng thẩm định cấp tỉnh) thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt (đối với dự án thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt).

1.4. Sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt, tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm niêm yết công khai phương án tại trụ sở làm việc của đơn vị và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi, thông báo kế hoạch và thời gian chi trả tiền bồi thường, giải quyết tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng.

2. Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được lập chia làm 2 phần

Phần I : Xác định mức bồi thường, hỗ trợ cho từng người có đất bị thu hồi.

Phần II: Phương án bố trí tái định cư, giá đất tính thu tiền sử dụng đất, giá bán nhà, giá cho thuê nhà tại khu tái định cư; số tiền người bị thu hồi đất phải nộp cho ngân sách nhà nước do chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật đất đai; số tiền sử dụng đất, tiền mua nhà tái định cư v.v...

3. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

3.1. Khi chi trả tiền bồi thường cho người bị thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản phải lập đầy đủ chứng từ thanh toán và có ký nhận của người được bồi thường, hỗ trợ. Trường hợp người được nhận bồi thường uỷ quyền cho người khác nhận tiền bồi thường, thì người được bồi thường phải làm giấy uỷ quyền có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, nơi người đó cư trú.

3.2. Toàn bộ chứng từ liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải được tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lưu giữ và quản lý theo quy định hiện hành.

4. Phân cấp thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Căn cứ vào thực tế tại địa phương, căn cứ vào tính chất, quy mô của dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, đảm bảo việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được nhanh chóng và hiệu quả.

### Phần 7

#### CHI PHÍ CHO CÔNG TÁC TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Dự toán chi phí cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập bao gồm các nội dung sau:

1.1. Chi cho công tác tuyên truyền, phổ biến quyết định thu hồi đất và các chính sách, chế độ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tổ chức vận động các đối tượng thực hiện quyết định thu hồi

## CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

đất và khảo sát, điều tra về tình hình kinh tế, xã hội, về thực trạng đất đai, tài sản thuộc phạm vi dự án.

1.2. Chi cho công tác kiểm kê, đánh giá đất đai, tài sản thực tế bị thiệt hại bao gồm: phát tờ khai, hướng dẫn người bị thiệt hại kê khai; đo đạc diện tích đất, kiểm kê số lượng và giá trị nhà cửa, vật kiến trúc, hoa màu và tài sản khác bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thiệt hại; kiểm tra, đối chiếu giữa tờ khai với kết quả kiểm kê, xác định mức độ thiệt hại với từng đối tượng bị thu hồi đất cụ thể; tính toán giá trị thiệt hại về đất đai, nhà cửa, vật kiến trúc, hoa màu và tài sản khác v.v...

1.3. Chi cho việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư bao gồm: lập phương án bồi thường từ khâu ban đầu tính toán các chỉ tiêu bồi thường, phê duyệt phương án bồi thường, niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư v.v...

1.4. Chi cho việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và phương án tái định cư (nếu có).

1.5. Kiểm tra, hướng dẫn thực hiện chính sách bồi thường, giải quyết những vướng mắc trong công tác bồi thường và tổ chức thực hiện chi trả bồi thường; chi cho công tác cưỡng chế thi hành quyết định bồi thường (nếu có).

1.6. Thuê văn phòng và trang thiết bị làm việc của tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và cơ quan thẩm định (nếu có).

1.7. Chi in ấn và văn phòng phẩm.

1.8. Các khoản chi khác có liên quan trực tiếp đến việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Tổng dự toán chi cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư không được vượt quá mức quy định tại khoản 2 Điều 48 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

2. Mức chi cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư như sau:

2.1. Đối với các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn của nhà nước quy định, như công tác phí, hội nghị, hội họp, đo đạc, kiểm kê xác định đất đai, tài sản thiệt hại, chi làm thêm giờ, v.v... thì thực hiện theo chế độ hiện hành.

2.2. Đối với những khoản chi Nhà nước chưa có tiêu chuẩn, định mức như điều tra, khảo sát thực tế, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường v.v..., thì tùy theo yêu cầu công việc thực tế phải thực hiện và đặc điểm của từng dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức chi cụ thể áp dụng tại địa phương cho phù hợp cho từng nội dung công việc.

2.3. Đối với tiền lương hoặc phụ cấp kiêm nhiệm của cán bộ tham gia tổ chức thực hiện bồi thường thì thực hiện theo quy định về chế độ tiền lương, phụ cấp trong các đơn vị sự nghiệp có thu.

2.4. Chi in ấn tài liệu, văn phòng phẩm, xăng xe, hậu cần phục vụ... được tính theo nhu cầu sử dụng thực tế của từng dự án.

2.5. Trong trường hợp tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải thuê và lập văn phòng làm việc thì được chi tiền thuê văn phòng, trang thiết bị... theo đơn giá trung bình thực tế tại địa phương.

## **CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)**

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

Căn cứ vào dự toán được duyệt và thực tế yêu cầu nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải triển khai, Tổ chức được giao thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được tạm ứng trước bằng tiền mặt để chi cho từng nội dung cụ thể theo thực tế phát sinh. Khi chi tiêu tổ chức được giao thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải lập đầy đủ chứng từ theo qui định.

3. Sau khi kết thúc công việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chậm nhất 30 ngày, tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải có báo cáo quyết toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với cơ quan tài chính. Báo cáo quyết toán phải phản ánh đúng những nội dung quy định trong Thông tư này và các văn bản khác có liên quan.

4. Kinh phí đảm bảo cho việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được tính thống nhất cho các dự án trên địa bàn địa phương.

### **Phần 8**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng công báo.

Thông tư này thay thế Thông tư số 145/1998/TT-BTC ngày 04 tháng 11 năm 1998 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24 tháng 4 năm 1998 của Chính phủ về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; Thông tư liên tịch số 106/2002/TTLT/BTC-BCN ngày 22 tháng 11 năm 2002 của liên Bộ Tài chính - Bộ Công nghiệp hướng dẫn việc bồi thường, hỗ trợ để xây dựng công trình lưới điện cao áp và công văn số 4448/TC-QLCS ngày 04 tháng 9 năm 1999 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý một số vướng mắc trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

Những quy định trước đây trái với Thông tư này đều bãi bỏ.

Trong quá trình thực hiện Thông tư nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phản ánh kịp thời cho Bộ Tài chính để nghiên cứu, giải quyết.

**Huỳnh Thị Nhân**

(Đã ký)