

# 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

---

**CHÍNH PHỦ**

\*\*\*\*\*

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

\*\*\*\*\*

Số: 22/1998/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 24 tháng 4 năm 1998

## **NGHỊ ĐỊNH**

**CỦA CHÍNH PHỦ SỐ 22/1998/NĐ-CP NGÀY 24 THÁNG 4 NĂM 1998 VỀ VIỆC ĐÈN BÙ THIẾT 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**

### **CHÍNH PHỦ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính, Trưởng Ban Vật giá Chính phủ,*

### **NGHỊ ĐỊNH:**

#### **Chương 1:**

#### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 1. Phạm vi áp dụng**

Nghị định này quy định 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 quy định tại Điều 27 của Luật Đất đai năm 1993:

1. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh quy định tại Nghị định này là đất được xác định tại khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai và được quy định chi tiết tại Nghị định số 09/CP ngày 12/ tháng 02 năm 1996 của Chính phủ về chế độ quản lý sử dụng đất quốc phòng, an ninh.

2. Đất sử dụng vào mục đích lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng gồm:

a) Đất sử dụng xây dựng đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp, thoát nước, sông, hồ, đập, kênh mương và các hệ thống công trình thủy lợi khác, trường học, cơ quan nghiên cứu khoa học, bệnh viện, trạm xá, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, cơ sở huấn luyện thể dục thể thao, nhà thi đấu thể thao, sân bay, bến cảng, bến tàu, bến xe, vườn quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên, khu an dưỡng;

b) Đất sử dụng xây dựng nhà máy thủy điện, trạm biến thế điện, hồ nước dùng cho công trình thủy điện, đường dây tải điện, đường dây thông tin, đường ống dẫn dầu, đường ống dẫn khí, đài khí tượng thủy văn, các loại trạm quan trắc phục vụ việc nghiên cứu và dịch vụ công cộng, kho tàng dự trữ quốc gia;

c) Đất sử dụng xây dựng trụ sở làm việc của cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội;

d) Đất sử dụng xây dựng các công trình thuộc các ngành và lĩnh vực sự nghiệp về kinh tế, văn hoá, giáo dục, y tế, khoa học, kỹ thuật, và các lĩnh vực sự nghiệp kinh tế khác của cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân;

## **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

---

đ) Đất do tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng cho dự án sản xuất kinh doanh, khu chế xuất, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu vui chơi giải trí, khu du lịch và các dự án đầu tư khác đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định cấp phép đầu tư theo quy định của pháp luật;

e) Đất sử dụng cho dự án phát triển các khu đô thị mới, các khu dân cư tập trung và các khu dân cư khác đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định;

g) Đất sử dụng cho công trình công cộng khác và các trường hợp đặc biệt khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định;

h) Đất sử dụng xây dựng các công trình phục vụ công ích và công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh của địa phương do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

### **Điều 2. Đối tượng phải đền bù thiệt hại**

Tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất (gọi chung là người sử dụng đất) để sử dụng vào mục đích quy định tại Điều 1 của Nghị định này có trách nhiệm đền bù thiệt hại về đất và tài sản hiện có gắn liền với đất theo quy định của Nghị định này.

### **Điều 3. Đối tượng được đền bù thiệt hại**

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước có đất bị thu hồi (gọi chung là người bị thu hồi đất) được đền bù thiệt hại về đất khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng phải là người có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này.

2. Người được đền bù thiệt hại về tài sản gắn liền với đất bị thu hồi phải là người sở hữu hợp pháp tài sản đó, phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Việc đền bù thiệt hại khi thu hồi đất của tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức quốc tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất giải quyết theo quyết định riêng của Thủ tướng Chính phủ.

4. Việc sử dụng đất phục vụ cho các công trình công ích của làng, xã bằng hình thức huy động sự đóng góp của dân thì không áp dụng những quy định của Nghị định này.

### **Điều 4. Phạm vi đền bù thiệt hại**

1. Đền bù thiệt hại về đất cho toàn bộ diện tích đất thu hồi theo quy định tại Chương II của Nghị định này;

2. Đền bù thiệt hại về tài sản hiện có bao gồm cả các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật gắn liền với đất thu hồi;

3. Trợ cấp đời sống và sản xuất cho những người phải di chuyển chỗ ở, di chuyển địa điểm sản xuất kinh doanh;

4. Trả chi phí chuyển đổi nghề nghiệp cho người có đất bị thu hồi mà phải chuyển nghề nghiệp;

5. Trả các chi phí phục vụ trực tiếp cho việc tổ chức thực hiện đền bù, di chuyển, giải phóng mặt bằng.

### **Chương 2:**

## **ĐỀN BÙ THIẾT HẠI VỀ ĐẤT**

**Điều 5.** Nguyên tắc đền bù thiệt hại về 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

---

Khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quy định tại Điều 1 của Nghị định này, tùy từng trường hợp cụ thể, người có đất bị thu hồi được đền bù bằng tiền, nhà ở hoặc bằng đất.

Khi thực hiện đền bù bằng đất hoặc bằng nhà ở mà có chênh lệch về diện tích hoặc giá trị thì phần chênh lệch được giải quyết theo quy định tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 của Nghị định này.

### **Điều 6.** Điều kiện để được đền bù thiệt hại về đất

Người bị Nhà nước thu hồi đất được đền bù thiệt hại phải có một trong các điều kiện sau đây:

1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
2. Có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;
3. Có giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
4. Có giấy tờ thanh lý, hóa giá, mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước cùng với nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật hoặc quyết định giao nhà ở hoặc cấp nhà ở gắn liền với đất ở thuộc sở hữu Nhà nước của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
5. Bản án có hiệu lực thi hành của Tòa án nhân dân về việc giải quyết tranh chấp nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc quyết định của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai;
6. Trường hợp không có các giấy tờ quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều này, người bị thu hồi đất được đền bù thiệt hại phải có các giấy tờ chứng minh được đất bị thu hồi là đất đã sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thuộc một trong các trường hợp sau đây:
  - a) Đất đã sử dụng ổn định trước ngày 08 tháng 01 năm 1988 được ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận;
  - b) Được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng Lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà người được giao đất vẫn tiếp tục sử dụng đất từ đó đến ngày bị thu hồi;
  - c) Có giấy tờ hợp lệ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất, mà người đó vẫn sử dụng liên tục từ khi được cấp đến ngày đất bị thu hồi;
  - d) Có giấy tờ mua, bán đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 hoặc có giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian từ 18 tháng 12 năm 1980 đến ngày 15 tháng 10 năm 1993 của người sử dụng đất hợp pháp được ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận;
  - đ) Có giấy tờ mua, bán nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;
  - e) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp hoặc ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh, Sở Địa chính cấp theo uỷ quyền của ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoặc có tên trong sổ địa chính nay vẫn tiếp tục sử dụng;
7. Người nhận chuyển nhượng, chuyển đổi, thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất hoặc nhà gắn liền với quyền sử dụng đất mà đất đó của người sử dụng thuộc đối tượng có đủ một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều này nhưng chưa làm thủ tục sang tên trước bạ;

## **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

---

8. Người tự khai hoang đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và liên tục sử dụng cho đến khi thu hồi đất, không có tranh chấp và làm đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước;

### **Điều 7.** Người không được đền bù thiệt hại về đất

Người bị thu hồi đất không có một trong các điều kiện theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này hoặc tại thời điểm sử dụng đất vi phạm quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đã công bố hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình, người chiếm đất trái phép, thì khi Nhà nước thu hồi đất không được đền bù thiệt hại về đất. Trong trường hợp xét thấy cần hỗ trợ thì ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xem xét quyết định đối với từng trường hợp cụ thể.

### **Điều 8.** Giá đất để tính đền bù thiệt hại

Giá đất để tính đền bù thiệt hại do Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định cho từng dự án theo đề nghị của Sở Tài chính - Vật giá, có sự tham gia của các ngành có liên quan.

Giá đất để tính đền bù thiệt hại được xác định trên cơ sở giá đất của địa phương ban hành theo quy định của Chính phủ nhân với hệ số K để đảm bảo giá đất tính đền bù phù hợp với khả năng sinh lợi và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở địa phương.

Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp xác định hệ số K sau khi có ý kiến của Bộ Xây dựng, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tổng cục Địa chính, Ban Vật giá Chính phủ.

### **Điều 9.** Đền bù thiệt hại đối với đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất làm muối, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản

1. Khi thu hồi đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất làm muối, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản thì người bị thu hồi đất được đền bù bằng đất theo diện tích và hạng đất của đất bị thu hồi. Nếu không có đất đền bù thì người bị thu hồi đất được đền bù bằng tiền theo giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

Trong trường hợp diện tích đất được đền bù nhỏ hơn diện tích đất bị thu hồi thì người bị thu hồi đất được đền bù bằng tiền phần đất chênh lệch đó;

Trong trường hợp đất đền bù có giá đất thấp hơn của đất bị thu hồi thì người bị thu hồi đất được đền bù bằng tiền phần chênh lệch đó, nếu đất đền bù có giá đất cao hơn giá đất của đất bị thu hồi thì người được nhận đất đền bù không phải nộp tiền phần chênh lệch đó.

2. Nếu đất bị thu hồi là đất do Nhà nước giao sử dụng tạm thời, đất cho thuê, đất đấu thầu, thì người bị thu hồi đất không được đền bù thiệt hại về đất nhưng được đền bù thiệt hại chi phí đã đầu tư vào đất.

3. Người bị thu hồi đất là người làm nông nghiệp, nhưng không thuộc đối tượng được đền bù theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này, sau khi bị thu hồi đất, người đó không còn đất để sản xuất nông nghiệp thì chính quyền địa phương xem xét và nếu có điều kiện sẽ được giao đất mới.

4. Trường hợp đất thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã theo quy định tại Điều 45 của Luật Đất đai năm 1993 hoặc đất của xã chưa giao cho ai sử dụng thì người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải đền bù thiệt hại đất bằng tiền cho Ngân sách xã. Người đang sử dụng đất công ích của xã được ủy ban nhân dân xã đền bù thiệt hại chi phí đã đầu tư vào đất.

### **Điều 10.** Đền bù thiệt hại đối với đất ở tại đô thị

## 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. Đất đô thị là đất được quy định tại Điều 55 Luật đất đai và được quy định chi tiết tại Nghị định số 88/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ về quản lý và sử dụng đất đô thị. Đất được quy hoạch để xây dựng đô thị nhưng chưa có cơ sở hạ tầng, thì không được đền bù như đất đô thị, mà đền bù theo giá đất đang chịu thuế sử dụng đất hoặc tiền thuê đất nhân với hệ số K cho phù hợp.

2. Đất ở tại đô thị là đất được quy định tại khoản 2, Điều 1, Nghị định số 60/CP ngày 15 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị.

3. Đất bị thu hồi là đất ở thì được đền bù thiệt hại bằng tiền, nhà ở hoặc đất ở tại khu tái định cư.

Diện tích đất ở đền bù cho mỗi hộ gia đình theo hạn mức đất ở do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định, nhưng không vượt quá diện tích của đất bị thu hồi; mức tối đa được đền bù thiệt hại bằng đất tại nơi ở mới do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định cho phù hợp với pháp luật về đất đai. Trong trường hợp đất ở bị thu hồi lớn hơn diện tích đất ở được đền bù thì người bị thu hồi đất ở có thể được đền bù thêm một phần diện tích đất ở tùy theo quỹ đất của địa phương, phần còn lại thì được đền bù bằng tiền. Trường hợp đất ở bị thu hồi nhỏ hơn diện tích đất được đền bù, người được đền bù phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất chênh lệch đó.

4. Đối với đất ở thu hồi thuộc nội thành đô thị loại I và loại II thì chủ yếu đền bù bằng nhà ở hoặc bằng tiền. Việc nhận nhà ở hay nhận tiền do người được đền bù quyết định. Giá nhà ở để tính đền bù là giá nhà ở do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định trên cơ sở giá chuẩn tối thiểu nhà ở xây dựng mới do Chính phủ ban hành.

Việc đền bù bằng đất ở thuộc nội thành đô thị loại I, loại II cho người có đất ở bị thu hồi chỉ được thực hiện trong các trường hợp: có dự án tái định cư ở ngay khu vực thu hồi đất, tái định cư ở các khu quy hoạch khu dân cư hoặc các khu dân cư khác thuộc nội đô thị đó đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Người được đền bù đất ở thuộc nội thành phải là người bị thu hồi đất ở thuộc nội thành đô thị đó. Nếu người có đất ở bị thu hồi không nhận nhà, tiền hoặc tái định cư ở nội đô thị, mà xin được nhận đất ở thuộc khu vực ngoại thành thì ngoài mức đền bù được hưởng theo quy định còn được trợ cấp một khoản tiền bằng 10% giá trị của đất bị thu hồi.

5. Đối với đất ở thu hồi tại các đô thị khác không thuộc nội đô thị loại I và loại II thì đền bù bằng đất, bằng tiền hoặc nhà ở theo đề nghị của người có đất bị thu hồi. Trường hợp ở nội đô thị không còn đất để đền bù thì đền bù bằng đất ở ngoại đô thị.

6. Đối với đất đô thị ở những nơi mới đô thị hoá, trước năm 1993 còn là nông thôn hoặc có điều kiện đặc biệt: hộ gia đình, cá nhân có khuôn viên đất rộng trong đó có đất nông nghiệp, lâm nghiệp thì được đền bù theo giá đất ở tại đô thị theo mức diện tích đất ở tối đa do địa phương quy định. Phần diện tích còn lại được đền bù bằng tiền theo giá đất nông nghiệp, lâm nghiệp nhân với hệ số K cho phù hợp.

**Điều 11.** Đền bù thiệt hại đối với đất ở thuộc nông thôn

1. Đất ở của mỗi hộ gia đình nông thôn bao gồm đất để làm nhà ở và các công trình phục vụ cho đời sống của gia đình.

Người bị thu hồi đất được đền bù bằng đất có cùng mục đích sử dụng, nhưng mức tối đa được đền bù bằng đất tại nơi ở mới là mức đất ở theo quy định tại Điều 54 Luật Đất đai, nếu có chênh lệch về

## 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

---

giá đất thì được đền bù bằng tiền cho phần chênh lệch đó. Trong trường hợp đặc biệt không có đất để đền bù thì đền bù thiệt hại bằng tiền theo giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

2. Đối với những vùng nông thôn có tập quán nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ hoặc có điều kiện tự nhiên đặc biệt thì mức được đền bù bằng đất có thể cao hơn, nhưng tối đa không quá 2 lần mức quy định tại khoản 1 Điều này và không vượt quá diện tích đất bị thu hồi.

### **Điều 12.** Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất ở

1. Trường hợp diện tích đất còn lại sau thu hồi nhỏ hơn diện tích theo mức quy định tại Điều 10 và Điều 11 của Nghị định này, nếu chủ sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được giữ lại, nhưng phải sử dụng theo quy hoạch; trường hợp phần diện tích đất ở còn lại không đủ để xây dựng nhà ở, thì khuyến khích họ chuyển nhượng cho hộ lân cận hoặc yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích này và được đền bù như phần đất bị thu hồi.

2. Trường hợp đất đang sử dụng là đất giao để sử dụng tạm thời, đất cho thuê, đất đấu thầu, khi Nhà nước thu hồi thì người sử dụng đất không được đền bù thiệt hại về đất nhưng được đền bù thiệt hại chi phí đã đầu tư vào đất.

3. Người bị thu hồi đất ở không thuộc đối tượng được đền bù như quy định tại Điều 7 của Nghị định này, nếu còn nơi ở khác thì không được giao đất mới; trường hợp không còn nơi ở nào khác thì được xem xét giao đất mới và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc được mua nhà ở.

### **Điều 13.** Đền bù thiệt hại đối với đất chuyên dùng

1. Cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước thì khi Nhà nước thu hồi đất không được đền bù thiệt hại về đất, nhưng được Nhà nước xem xét giao đất mới và được đền bù thiệt hại chi phí đã đầu tư vào đất, nếu tiền đó không thuộc nguồn vốn của ngân sách Nhà nước.

2. Doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị - xã hội, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn, đơn vị kinh tế tập thể, doanh nghiệp tư nhân được Nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền sử dụng đất bằng tiền thuộc nguồn vốn của ngân sách Nhà nước thì khi Nhà nước thu hồi không được đền bù thiệt hại về đất, nhưng được Nhà nước xem xét giao hoặc cho thuê đất mới với mức tối đa không quá diện tích đất bị thu hồi và được đền bù chi phí đã đầu tư vào đất, nếu tiền đó không thuộc nguồn vốn của ngân sách Nhà nước.

3. Doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị - xã hội, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn, đơn vị kinh tế tập thể doanh nghiệp tư nhân khi bị Nhà nước thu hồi đất, nếu đất đó đã nộp tiền sử dụng đất không thuộc nguồn vốn của ngân sách nhà nước thì được đền bù thiệt hại về đất và được Nhà nước xem xét giao hoặc cho thuê đất mới.

Việc giao đất, cho thuê đất mới quy định tại Điều này phải phù hợp với dự án được cấp có thẩm quyền quyết định và phù hợp với quy hoạch được duyệt.

### **Điều 14.** Nộp ngân sách Nhà nước tiền đền bù thiệt hại về đất

Trong các trường hợp sau đây, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải nộp toàn bộ khoản tiền đền bù thiệt hại về đất theo mức giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này vào ngân sách Nhà nước, sau khi đã trừ phần đền bù chi phí đầu tư của người bị thu hồi 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

- Đất bị thu hồi là đất giao tạm sử dụng, đất cho thuê, đất đấu thầu quy định tại khoản 2 Điều 9 và khoản 2 Điều 12 của Nghị định này;
- Đất công ích của xã quy định tại khoản 4 Điều 9 của Nghị định này;
- Đất giao không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc phải nộp tiền sử dụng đất mà tiền đó có nguồn từ ngân sách Nhà nước quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 13 của Nghị định này; trừ đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất làm muối, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản giao cho hộ gia đình, cá nhân.
- Đất sử dụng không hợp pháp quy định tại khoản 3 Điều 9 và Khoản 3 Điều 12 của Nghị định này, mà người bị thu hồi đất không được đền bù thiệt hại về đất, chỉ được đền bù thiệt hại chi phí đã đầu tư vào đất.

**Điều 15.** Quy đất dùng để đền bù thiệt hại gồm

1. Đất chưa sử dụng;
2. Đất chưa sử dụng nhưng được xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ đền bù;
3. Đất thu hồi theo quy định tại Điều 26 và Điều 27 của Luật Đất đai;
4. Đất công ích theo quy định tại Điều 45 của Luật Đất đai.

**Chương 3:**

### ĐỀN BÙ THIẾT HẠI VỀ TÀI SẢN

**Điều 16.** Nguyên tắc đền bù thiệt hại về tài sản

1. Đền bù thiệt hại về tài sản bao gồm nhà, công trình kiến trúc, cây trồng, vật nuôi và các tài sản khác, gắn liền với đất hiện có tại thời điểm thu hồi đất.
2. Chủ sở hữu tài sản là người có tài sản hợp pháp quy định tại khoản 1 Điều này khi Nhà nước thu hồi đất mà bị thiệt hại thì được đền bù thiệt hại theo giá trị hiện có của tài sản.
3. Chủ sở hữu tài sản có trên đất bất hợp pháp quy định tại Điều 7 của Nghị định này, tùy từng trường hợp cụ thể được ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xem xét hỗ trợ.

**Điều 17.** Đền bù thiệt hại nhà, công trình kiến trúc

1. Đối với nhà, công trình kiến trúc và các tài sản khác gắn liền với đất được đền bù theo mức thiệt hại thực tế.

Mức đền bù	=	Giá trị hiện có của nhà và công trình	+	Một khoản tiền tính bằng một tỷ lệ (%) trên giá trị hiện có của nhà và công trình
------------	---	---------------------------------------	---	---

Nhưng tổng mức đền bù tối đa không lớn hơn 100% và tối thiểu không nhỏ hơn 60% giá trị của nhà, công trình tính theo giá xây dựng mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với công trình đã phá dỡ.

Giá trị hiện có của nhà, công trình được xác định bằng tỷ lệ (%) giá trị của nhà, công trình đó được tính theo giá xây dựng mới. Giá xây dựng mới của nhà, công trình là mức giá chuẩn do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo quy định của Nhà nước.

Mức quy định cụ thể của khoản tiền cộng thêm do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định theo đề nghị của Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng.

Riêng đối với nhà cấp IV, nhà tạm và công trình phụ độc lập, mức đền bù thiệt hại được tính bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo giá chuẩn do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo quy định của 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

---

2. Đối với nhà, công trình bị phá dỡ một phần, nhưng phần diện tích còn lại không còn sử dụng được thì được đền bù thiệt hại cho toàn bộ công trình.
3. Đối với nhà, công trình bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần diện tích còn lại thì được đền bù thiệt hại phần giá trị công trình bị phá dỡ và đền bù toàn bộ chi phí sửa chữa, hoàn thiện công trình còn lại.
4. Đối với nhà, công trình có thể tháo rời và di chuyển đến chỗ ở mới để lắp đặt thì chỉ đền bù các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và chi phí hao hụt trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.
5. Mức đền bù cho mỗi hộ phải di chuyển chỗ ở trong phạm vi tỉnh, thành phố được đền bù từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng; nếu di chuyển chỗ ở sang tỉnh khác thì được đền bù từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng. Mức cụ thể do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

### **Điều 18.** Xử lý các trường hợp đền bù thiệt hại về nhà, công trình kiến trúc

1. Chủ sở hữu tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Nghị định này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị thiệt hại về tài sản thì được đền bù theo mức quy định tại Điều 17 của Nghị định này.
2. Chủ sở hữu tài sản là người có nhà, công trình nhưng chưa có giấy phép xây dựng, thì tùy theo mức độ, tính chất hợp pháp của đất và công trình trên đất được đền bù hoặc trợ cấp cụ thể như sau:

#### a) Đối với nông thôn:

Nhà, công trình xây dựng trên đất thuộc đối tượng được đền bù thiệt hại theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này thì được đền bù theo quy định tại Điều 17 của Nghị định này;

Nhà, công trình xây dựng trên đất thuộc đối tượng không được đền bù thiệt hại theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này, nhưng tại thời điểm xây dựng mà chưa có quy hoạch hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được trợ cấp bằng 80% mức đền bù quy định tại Điều 17 của Nghị định này; nếu khi xây dựng vi phạm quy hoạch đã được công bố, vi phạm hành lang bảo vệ công trình, thì không được đền bù; trong trường hợp đặc biệt ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xem xét hỗ trợ cho từng trường hợp cụ thể.

Đối với nhà, công trình kiến trúc khi xây dựng là vùng nông thôn nhưng nay trở thành đô thị, khi Nhà nước thu hồi đất được áp dụng đền bù quy định tại điểm a, điểm b của khoản 2.1 Điều này.

#### b) Đối với đô thị:

Nhà, công trình xây dựng trên đất thuộc đối tượng được đền bù thiệt hại theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này, thì được đền bù theo quy định tại Điều 17 của Nghị định này.

Nhà, công trình xây dựng trên đất không thuộc đối tượng được đền bù thiệt hại theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này, nhưng tại thời điểm xây dựng mà chưa có quy hoạch hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được trợ cấp 70% mức đền bù quy định tại Điều 17 của Nghị định này; nếu khi xây dựng vi phạm quy hoạch đã được công bố, vi phạm hành lang bảo vệ công trình, thì không được đền bù; trong trường hợp đặc biệt ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xem xét hỗ trợ cho từng trường hợp cụ thể.

3. Nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất thuộc đối tượng không được đền bù theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này, mà khi xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng hoặc xây dựng sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì không được đền bù, không được trợ cấp. Người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải phá dỡ.

## **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

---

**Điều 19.** Đền bù thiệt hại cho người thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được đền bù thiệt hại đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích coi nói trái phép, nhưng được đền bù chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; đối với diện tích hợp pháp mức đền bù theo quy định của ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định cho từng trường hợp cụ thể, ngoài ra còn được hỗ trợ theo quy định tại khoản 5, Điều 25 của Nghị định này.

2. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bị phá dỡ được mua nhà ở hoặc thuê nhà ở tại nơi khác với diện tích không thấp hơn nơi ở cũ theo mức giá bán nhà ở hoặc giá thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở và được đền bù di chuyển chỗ ở theo quy định tại khoản 5 Điều 17 của Nghị định này.

**Điều 20.** Đền bù thiệt hại về mồ mả

Đối với việc di chuyển mồ mả, mức tiền đền bù được tính cho chi phí về đất đai, đào, bốc, di chuyển, xây dựng lại và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp.

**Điều 21.** Đền bù thiệt hại đối với công trình văn hoá, di tích lịch sử, đình, chùa

Đối với các dự án khi thu hồi đất có các công trình văn hoá, di tích lịch sử, đình chùa phải có phương án bảo tồn là chủ yếu; trong trường hợp đặc biệt phải di chuyển thì việc đền bù thiệt hại cho việc di chuyển các di tích lịch sử, công trình văn hoá, nhà thờ, đình, chùa, do Thủ tướng Chính phủ quyết định đối với công trình do Trung ương quản lý hoặc Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định đối với công trình do địa phương quản lý.

**Điều 22.** Đền bù thiệt hại đối với công trình kỹ thuật hạ tầng

Mức đền bù thiệt hại bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với công trình bị phá dỡ. Trường hợp đặc biệt do Thủ tướng Chính phủ hoặc Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

**Điều 23.** Đền bù thiệt hại về hoa màu

1. Mức đền bù thiệt hại đối với cây hàng năm, vật nuôi trên đất có mặt nước được tính bằng giá trị sản lượng thu hoạch trong 1 năm theo năng suất bình quân của 3 năm trước đó với giá trung bình của nông sản, thủy sản cùng loại ở địa phương tại thời điểm đền bù.

2. Mức đền bù thiệt hại đối với cây lâu năm, được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây ( không bao hàm trị giá đất ) tại thời điểm thu hồi đất theo thời giá của địa phương.

**Điều 24.** Đền bù thiệt hại trong trường hợp giao đất tạm thời

Tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất tạm thời để sử dụng, có trách nhiệm đền bù thiệt hại về tài sản, hoa màu trên đất cho người đang sử dụng đất như sau:

1. Đối với tài sản bị phá dỡ thì đền bù theo quy định tại Điều 17 của Nghị định này;

2. Đối với cây trồng, vật nuôi trên đất đền bù theo quy định tại Điều 23 của Nghị định này. Trường hợp thời gian sử dụng kéo dài ảnh hưởng đến nhiều mùa vụ sản xuất, thì phải đền bù cho các vụ bị ngừng sản xuất. Hết thời hạn sử dụng đất, chủ được giao đất tạm thời có trách nhiệm phục hồi trả lại đất theo tình trạng ban đầu. Trường hợp khi trả lại đất không thể tiếp tục sử dụng được theo mục

# 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

---

đích trước lúc thu hồi, thì phải đền bù bằng bằng tiền đủ mức để khôi phục đất theo trạng thái ban đầu.

## Chương 4:

### CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

#### Điều 25. Hỗ trợ để ổn định sản xuất và đời sống

1. Hỗ trợ để ổn định sản xuất và đời sống cho những người phải di chuyển chỗ ở được tính trong thời hạn là 06 tháng, với mức trợ cấp tính bằng tiền cho 01 nhân khẩu/01 tháng tương đương 30 kg gạo theo thời giá trung bình ở thị trường địa phương tại thời điểm đền bù. Đối với những dự án có quy mô sử dụng đất lớn, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất phải di chuyển đến khu tái định cư ở tỉnh khác mà sản xuất và đời sống bị ảnh hưởng kéo dài thì trợ cấp ổn định sản xuất và đời sống cho những người phải di chuyển chỗ ở với thời gian là 01 năm và còn được hưởng chính sách đi vùng kinh tế mới.

2. Đối với doanh nghiệp khi bị thu hồi đất, phải di chuyển cơ sở đến địa điểm mới, thì tùy theo quy mô và khả năng ổn định sản xuất kinh doanh tại địa điểm mới, chủ dự án sử dụng đất có trách nhiệm đền bù thiệt hại theo chế độ trợ cấp ngừng việc cho cán bộ công nhân viên của doanh nghiệp trong thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh đến lúc sản xuất, kinh doanh trở lại hoạt động bình thường tại địa điểm mới.

3. Đối với cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân phải di chuyển cơ sở đến địa điểm mới thì được chủ sử dụng đất trả toàn bộ chi phí di chuyển. Mức chi phí di chuyển do đơn vị lập dự toán gửi Sở Tài chính - vật giá xem xét trình Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt.

4. Ngoài các chi phí đền bù thiệt hại về đất, tài sản, cơ sở kỹ thuật hạ tầng quy định tại Chương II, Chương III của Nghị định này, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất còn có trách nhiệm:

a) Hỗ trợ chi phí đào tạo cho những lao động nông nghiệp phải chuyển làm nghề khác do bị thu hồi đất. Mức chi cụ thể do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định công khai và được chuyển cho người lao động hoặc các tổ chức trực tiếp đào tạo của địa phương.

b) Nếu có nhu cầu tuyển dụng lao động mới thì phải ưu tiên tuyển dụng lao động thuộc các đối tượng có đất bị thu hồi.

5. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nếu không tiếp tục thuê nhà của Nhà nước thì được hỗ trợ bằng tiền để tạo lập chỗ ở mới, mức hỗ trợ bằng 60% trị giá đất và 60% trị giá nhà đang thuê.

Trị giá đất được tính theo giá đất do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo quy định của Chính phủ nhân với diện tích nhà đang thuê, nhưng tối đa không vượt quá định mức giao đất ở mới tại đô thị đó do địa phương quy định.

Trường hợp có nhu cầu xin Nhà nước giao đất ở mới thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định hiện hành và được trợ cấp theo quy định trên đây. Mức đất ở được giao theo quy định tại Điều 10 và Điều 11 của Nghị định này.

6. Đối với trường hợp đã áp dụng mọi biện pháp hỗ trợ mà vẫn không đảm bảo ổn định được đời sống của nhân dân thì Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định

## **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

---

chính sách hỗ trợ, trường hợp đặc biệt trình Thủ tướng Chính phủ quyết định. Riêng những dự án có số lượng dân cư di chuyển lớn trên năm vạn người, thì phải báo cáo Quốc hội.

### **Điều 26. Chính sách hỗ trợ khác**

Căn cứ vào thực tế của địa phương, Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có thể quyết định một số chính sách trợ cấp cho người có đất bị thu hồi, bao gồm:

1. Hộ gia đình có người đang hưởng chế độ trợ cấp xã hội của Nhà nước phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi đất được hỗ trợ tối thiểu là 1.000.000 đồng.
2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là chủ sử dụng đất bị thu hồi đất, thực hiện phá dỡ công trình, di chuyển đúng kế hoạch của Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng được thưởng tiền tối đa là 5.000.000 đồng/hộ.

### **Điều 27. Chi phí tổ chức thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng**

Mức chi phí cho việc tổ chức thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng và các chi phí khác có liên quan do Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng lập dự toán báo cáo Giám đốc Sở Tài chính - Vật giá kiểm tra, xem xét để đưa vào phương án đền bù. Bộ Tài chính hướng dẫn nội dung chi, quản lý, sử dụng khoản kinh phí này.

## **Chương 5:**

### **LẬP KHU TÁI ĐỊNH CƯ ĐỂ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG THỰC HIỆN THU HỒI ĐẤT**

#### **Điều 28. Lập khu tái định cư**

Căn cứ vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; căn cứ vào quy mô thực tế của đất bị thu hồi, khả năng quỹ đất dùng để đền bù, số hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở phải di chuyển đến nơi ở khác, ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định hoặc ủy quyền cho ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh quyết định và tổ chức thực hiện lập khu tái định cư tập trung hoặc tái định cư phân tán cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Việc xây dựng khu tái định cư phải quy hoạch theo dự án đầu tư và phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành về đầu tư và xây dựng.

#### **Điều 29. Điều kiện bắt buộc phải có của khu tái định cư**

1. Khu tái định cư phải xây dựng phù hợp với quy hoạch, tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng ở đô thị hoặc nông thôn.
2. Trước khi bố trí đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân, khu tái định cư phải được xây dựng cơ sở hạ tầng thích hợp, phù hợp với thực tế quy hoạch về đất ở, đất xây dựng của địa phương.

#### **Điều 30. Bố trí đất ở cho các hộ gia đình tại khu tái định cư**

Việc bố trí đất ở tại khu tái định cư thực hiện theo nguyên tắc sau:

1. Ưu tiên cho hộ sớm thực hiện kế hoạch giải phóng mặt bằng; tiếp đến là hộ thuộc các đối tượng chính sách xã hội: người có công với Cách mạng, gia đình liệt sĩ, thương binh, bệnh binh;
2. Trong trường hợp quỹ đất ở dùng để đền bù có hạn thì mức đền bù bằng đất ở cho mỗi hộ được xác định theo thứ tự: hộ gia đình có quy mô diện tích đất bị thu hồi nhiều, được đền bù bằng đất nhiều, hộ có quy mô diện tích đất bị thu hồi ít, được đền bù bằng đất ít theo một tỷ lệ (%) thống nhất, nhưng đảm bảo mức đất ở được đền bù bằng đất tối thiểu đối với hộ gia đình ở nông thôn là 100 m<sup>2</sup>, ở đô thị là 40 m<sup>2</sup>. Số chênh lệch về diện tích và giá đất được đền bù bằng tiền.

## **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

---

3. Trường hợp diện tích đất ở bị thu hồi nhỏ hơn cả mức tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều này thì người được giao đất ở mới tại khu tái định cư được giao bằng mức tối thiểu theo quy định tại khoản 2 Điều này và phải nộp tiền sử dụng đất cho phần chênh lệch diện tích theo quy định hiện hành.

### **Điều 31. Nguồn vốn xây dựng khu tái định cư**

Nguồn vốn để đảm bảo xây dựng cơ sở hạ tầng ở khu tái định cư gồm:

1. Kinh phí đền bù thiệt hại cơ sở hạ tầng ở nơi thu hồi đất do tổ chức cá nhân được giao đất, thuê đất trả;
2. Sử dụng quỹ đất tạo vốn;
3. Nguồn hỗ trợ của người được giao đất, thuê đất. Mức hỗ trợ cụ thể do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định trên cơ sở đã thỏa thuận với người được giao đất, thuê đất;
4. Hỗ trợ của ngân sách Nhà nước;
5. Các nguồn vốn khác.

### **Chương 6:**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 32. Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng**

1. Căn cứ vào quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; căn cứ vào quy mô, đặc điểm và tính chất của từng dự án, ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo thành lập Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng ở cấp quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh.

Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng có trách nhiệm giúp ủy ban nhân dân cùng cấp thẩm định phương án đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng trình Hội đồng thẩm định cấp tỉnh thẩm định sau đó trình Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt, tổ chức thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng theo phương án đã được phê duyệt.

Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng cấp huyện do Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, các thành viên khác gồm:

Trưởng phòng tài chính, ủy viên thường trực hội đồng;

Chủ tịch ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có đất bị thu hồi, ủy viên;

Đại diện mặt trận tổ quốc quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh, ủy viên;

Chủ dự án (chủ sử dụng đất), ủy viên;

Đại diện những người được đền bù thiệt hại.

Các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế của mỗi công trình.

2. Chủ tịch ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng, lập phương án đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng và trình Hội đồng thẩm định tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thẩm định làm cơ sở trình Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt.

Thành phần Hội đồng thẩm định tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương gồm:

Giám đốc Sở Tài chính - Vật giá - Chủ tịch Hội đồng;

Đại diện Sở Địa chính - ủy viên.

## **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

---

Tùy đặc điểm tích chất của công trình, Chủ tịch Hội đồng đề nghị Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định một số thành viên khác cho phù hợp.

Thời gian thẩm định phương án đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng của Hội đồng thẩm định tối đa là 20 ngày kể từ ngày nhận được phương án đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng do Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng cấp huyện gửi đến.

3. Trong trường hợp cần thiết ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thành lập Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thành phần gồm:

Đại diện lãnh đạo ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương - Chủ tịch Hội đồng;

Giám đốc Sở Tài chính - Vật giá - Phó Chủ tịch Hội đồng;

Đại diện Mặt trận Tổ quốc tỉnh, Thành phố;

Đại diện Sở Địa chính - ủy viên;

Đại diện ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh có đất bị thu hồi - ủy viên;

Chủ dự án (chủ sử dụng đất) - ủy viên;

Đại diện những người được đền bù thiệt hại;

Có thể có thêm một số thành viên khác do Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định cho phù hợp với thực tế của mỗi công trình.

4. Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng được lập cho từng công trình (dự án) và hoạt động cho đến khi thực hiện xong việc đền bù thiệt hại giải phóng cho công trình đó.

5. Trong trường hợp đối với những dự án nhỏ, đơn giản chủ dự án có thể thỏa thuận với người bị thu hồi đất về mức đền bù thiệt hại theo quy định tại Nghị định này thì không nhất thiết phải thành lập hội đồng giải phóng mặt bằng. Chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo phương án đền bù cho ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh phê duyệt để thực hiện.

**Điều 33.** Trách nhiệm của ủy ban nhân dân các cấp, các ngành

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm chỉ đạo Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng lập phương án đền bù thiệt hại và phê duyệt phương án đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng theo đề nghị của Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng cấp tỉnh hoặc theo đề nghị của Chủ tịch ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh đã được Hội đồng thẩm định cấp tỉnh thẩm định.

2. Giám đốc Sở Tài chính - Vật giá có trách nhiệm:

a) Xác định giá đất, giá cây trồng vật nuôi để tính đền bù thiệt hại trình Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt làm căn cứ hướng dẫn Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh xác định giá đền bù;

b) Thẩm định và kiểm tra việc xác định giá đền bù, mức đền bù, mức trợ cấp cho các tổ chức cá nhân do Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng cấp huyện báo cáo;

c) Định giá đền bù, mức đền bù, trợ cấp cho từng tổ chức, cá nhân, tổng hợp lập phương án đền bù thiệt hại ( đối với trường hợp lập hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng ở cấp tỉnh ) báo cáo Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng trình Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt;

## 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

---

d) Trực tiếp giám sát, kiểm tra hướng dẫn việc chi trả tiền đền bù, trợ cấp cho từng đối tượng và chi phí cho công tác tổ chức đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng.

3. Giám đốc Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Xác định quy mô, diện tích, tính chất hợp pháp, không hợp pháp của các công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi làm cơ sở cho việc tính toán đền bù thiệt hại và trợ cấp cho từng đối tượng;

b) Xác định giá nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất để tính đền bù thiệt hại trình Chủ tịch ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

c) Phối hợp với các cơ quan chức năng xác định quy mô khu tái định cư cho phù hợp với quy hoạch phát triển chung của địa phương trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Giám đốc Sở Địa chính có trách nhiệm:

a) Xác định quy mô diện tích đất thuộc đối tượng được đền bù hoặc không được đền bù, mức độ đền bù hoặc trợ cấp cho từng chủ sử dụng đất bị thu hồi làm cơ sở cho việc tính toán đền bù thiệt hại và trợ cấp cho từng đối tượng;

b) Phối hợp với Chủ tịch ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh xác định khả năng quỹ đất dùng để đền bù thiệt hại bằng đất báo cáo Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và gửi cho Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng và làm cơ sở cho việc lập phương án đền bù thiệt hại;

c) Thực hiện các nhiệm vụ về quản lý đất đai theo Luật Đất đai để tổ chức thực hiện đền bù và lập khu tái định cư mới.

5. Chủ tịch ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng lập phương án đền bù báo cáo Hội đồng thẩm định cấp tỉnh trình Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt;

b) Xác định mức đền bù hoặc trợ cấp cho từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân báo cáo Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (trong trường hợp lập Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng ở tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương);

c) Tổ chức thực hiện đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng theo phương án được Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt.

6. Người được giao đất, thuê đất (chủ dự án) có trách nhiệm:

Tham gia Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng, cung cấp các tài liệu cần thiết để Hội đồng thực hiện nhiệm vụ của mình.

Tổ chức chi trả tiền đền bù kịp thời cho các đối tượng được đền bù thiệt hại hoặc trợ cấp ngay sau khi phương án đền bù thiệt hại được cấp thẩm quyền phê duyệt.

7. Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng hoạt động và được hưởng trợ cấp theo chế độ kiêm nhiệm. Mức trợ cấp cụ thể do Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính - Vật giá.

**Điều 34.** Trình tự thực hiện đền bù thiệt hại

1. Khi có quyết định thu hồi đất, Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo lập hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng. Trường hợp cần thiết phải sớm giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án thì có thể thành lập hội đồng đền bù trước khi có quyết định thu

## 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

---

hồi đất. Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng phát tờ khai, tuyên truyền, hướng dẫn kê khai, thu tờ khai. Sở Địa chính phối hợp với ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh soát xét lại quỹ đất dùng để đền bù bằng đất.

2. Tổ chức, cá nhân có đất bị thu hồi kê khai diện tích, hạng đất, loại đất, vị trí của đất, số lượng tài sản... hiện có trên đất gửi ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi xác nhận gửi Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng cấp huyện hoặc ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh (nếu Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng lập ở tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương).

3. Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng kiểm tra, kiểm kê thực tế bị thiệt hại so sánh với tờ khai có sự tham gia của người bị thiệt hại và chủ sử dụng đất (người có trách nhiệm đền bù). Trên cơ sở đó xác định thiệt hại về đất và tài sản của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi và tài sản bị phá dỡ.

4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn tổng hợp báo cáo Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng cấp huyện và ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh tình hình sử dụng quỹ đất dùng để đền bù thiệt hại tại xã.

5. Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng xác định tổng mức phải đền bù thiệt hại cho toàn bộ diện tích đất thu hồi, toàn bộ tài sản hiện có trên đất và các khoản đền bù khác; xác định mức đền bù, trợ cấp, hỗ trợ cho từng đối tượng; tổng hợp lập phương án đền bù để:

a) Báo cáo Hội đồng thẩm định cấp tỉnh trình Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt đối với trường hợp Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng lập ở quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh;

b) Trình Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt đối với trường hợp Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

6. Phương án đền bù được lập thành 2 phần:

**Phần I:** Xác định mức đền bù do chủ dự án sử dụng đất phải chi trả trong phạm vi quy định tại Điều 4 của Nghị định này;

**Phần II:** Xác định mức đền bù, trợ cấp cho từng chủ sử dụng đất bị thu hồi.

Căn cứ vào phương án đền bù do Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt, tổ chức, cá nhân được giao đất, thuê đất theo quy định tại Điều 1 của Nghị định này có trách nhiệm chi trả cho các đối tượng được đền bù, chi trả kinh phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tại các khu tái định cư theo quy định tại Nghị định này, nộp ngân sách Nhà nước phần đền bù thiệt hại về đất quy định tại Điều 14 của Nghị định này, hỗ trợ cho các chủ sử dụng đất bị thu hồi, trang trải các chi phí phục vụ trực tiếp cho việc tổ chức thực hiện đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng. Riêng với dự án đầu tư bằng ngân sách Trung ương; trước khi được ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt, chủ dự án phải báo cáo phương án đền bù với Bộ Tài chính biết để tham gia ý kiến.

7. Trường hợp ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định chế độ, mức đền bù vượt quá mức quy định tại Nghị định này thì phần đền bù vượt mức đó do ngân sách địa phương có trách nhiệm chi trả.

## **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

---

8. Đối với các dự án khi thực hiện đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng chưa xác định được chủ sử dụng đất thì ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trực tiếp tổ chức thực hiện đền bù và chi trả đền bù. Toàn bộ chi phí đền bù tính theo quy định tại Nghị định này được phân bổ cho các tổ chức, cá nhân sử dụng đất thuộc phạm vi dự án chịu và nộp vào ngân sách Nhà nước ngay sau khi có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất.

9. Đối với dự án có liên quan đến nhiều địa phương, trước khi ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt, chủ dự án phải báo cáo phương án đền bù với Bộ Tài chính để thống nhất giải quyết.

10. Trường hợp diện tích đất thực thu hồi lớn hơn diện tích đất sẽ giao hoặc cho thuê thì kinh phí đền bù thiệt hại về đất và tài sản trên đất của phần diện tích có thu hồi nhưng không giao, không cho thuê này do ngân sách Nhà nước chi theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

### **Điều 35.** Giao trách nhiệm đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng cho Doanh nghiệp

Tuỳ theo qui mô sử dụng đất và tính chất của mỗi dự án, ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có thể giao trách nhiệm đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng cho doanh nghiệp có chức năng và đủ điều kiện kinh doanh cơ sở hạ tầng theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 85/CP ngày 17 tháng 12 năm 1996 của Chính phủ quy định việc thi hành Pháp lệnh về Quyền và Nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Doanh nghiệp có trách nhiệm thực hiện việc đền bù thiệt hại theo đúng quy định tại Nghị định này.

Toàn bộ chi phí đền bù thiệt hại do doanh nghiệp chi ra theo quy định tại Nghị định này được phân bổ cho các tổ chức, cá nhân sử dụng đất thuộc phạm vi dự án chịu. Trường hợp sau khi thực hiện đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng, doanh nghiệp thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh doanh cơ sở hạ tầng cùng với việc cho thuê lại đất thì tiền đền bù thiệt hại mà doanh nghiệp bỏ ra được hạch toán vào công trình hạ tầng theo qui định về kinh doanh cơ sở hạ tầng và cho thuê lại đất.

### **Điều 36.** Trách nhiệm của Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, Tổng cục Địa chính

#### 1. Trách nhiệm của Bộ tài chính:

a) Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan chịu trách nhiệm hướng dẫn đền bù thiệt hại cụ thể cho những công trình khi có ý kiến đề nghị của ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Tổ chức thu và cấp phát kịp thời đối với khoản thu và chi đền bù thuộc vốn ngân sách Nhà nước;

b) Kiểm tra việc thực hiện chính sách đền bù;

c) Trực tiếp kiểm tra, hướng dẫn thực hiện đền bù thiệt hại đối với dự án đầu tư bằng nguồn vốn của ngân sách Trung ương.

#### 2. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng:

a) Hướng dẫn, kiểm tra ủy ban nhân dân các cấp trong việc xác định tính hợp pháp của các công trình xây dựng để tính đền bù thiệt hại, lập khu tái định cư;

b) Phối hợp với các Bộ, các ngành hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng theo phạm vi quyền hạn được giao.

#### 3. Trách nhiệm của Tổng cục Địa chính:

a) Hướng dẫn, kiểm tra ủy ban nhân dân các cấp trong việc xác định chủ sử dụng đất được đền bù, được hỗ trợ hoặc không được đền bù làm cơ sở cho việc đền bù thiệt hại;

b) Thực hiện các nhiệm vụ về quản lý đất đai trong việc đền bù và lập khu 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

---

### **Điều 37.** Trách nhiệm của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị Nhà nước thu hồi đất

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích theo quy định tại Điều 1 của Nghị định này có trách nhiệm chấp hành đầy đủ và đúng thời gian về thu hồi đất, giải phóng mặt bằng theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp không thực hiện đúng quy định thì Hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng báo cáo ủy ban nhân dân cùng cấp áp dụng biện pháp cưỡng chế buộc phải di chuyển để giải phóng mặt bằng.

### **Điều 38.** Khiếu nại và thời hiệu

Người bị thu hồi đất nếu thấy quyết định đền bù thiệt hại không đúng với quy định thì được quyền khiếu nại và được giải quyết theo quy định của Pháp lệnh Khiếu nại và tố cáo của công dân. Người khiếu nại phải gửi đơn đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để giải quyết trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được quyết định đền bù thiệt hại, quá thời hạn này đơn khiếu nại không còn giá trị xem xét xử lý.

Trong khi chờ giải quyết khiếu nại vẫn phải chấp hành di chuyển giải phóng mặt bằng và giao đất đúng kế hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định.

**Điều 39.** Bộ trưởng các Bộ, Thủ trưởng các cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Trường hợp chủ dự án thoả thuận được với người có đất bị thu hồi chấp nhận mức đền bù thấp hơn quy định của Nghị định này và được ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cho phép, thì được đền bù theo mức đã thoả thuận.

**Điều 40.** Nghị định này thay thế cho Nghị định số 90/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ và có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày ký. Các quy định khác trái với quy định này đều bị bãi bỏ.

Đối với những dự án đang thực hiện dở dang việc đền bù thiệt hại thì tùy theo mức độ dở dang, ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định phương án đền bù.

**Phan Văn Khải**

(Đã ký)