

THÔNG TƯ

Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 21/2013/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai và Vụ trưởng Vụ Pháp chế,

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Chương II
**QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ,
TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT**

Điều 3. Xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại

Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại quy định tại Điều 3 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là Nghị định số 47/2014/NĐ-CP) thực hiện theo quy định sau:

1. Hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất chỉ làm căn cứ để chứng minh về việc người sử dụng đất đã đầu tư vào đất.

2. Hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất gồm các giấy tờ sau đây:

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

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

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

3. Người có đất thu hồi không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 2 Điều này nhưng thực tế đã có đầu tư vào đất thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương quyết định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại.

4. Công thức tính chi phí đầu tư vào đất còn lại quy định tại Khoản 4 Điều 3 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thực hiện như sau:

a) Việc xác định giá trị các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại phải căn cứ vào đơn giá, định mức kinh tế kỹ thuật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định;

b) Đối với khoản chi phí đầu tư vào đất mà việc đầu tư thực hiện trong nhiều lần, nhiều năm thì khi xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại được cộng dồn chi phí của tất cả các lần, các năm đó.

**Điều 4. Tái định cư trên diện tích đất còn lại của thửa đất có nhà ở
khi Nhà nước thu hồi đất**

Việc chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở để tái định cư trong trường hợp thửa đất có nhà ở bị thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở quy định tại Khoản 5 Điều 6 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Việc chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở để tái định cư trong trường hợp thửa đất có nhà ở bị thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở chỉ được thực hiện khi phần diện tích còn lại của thửa đất thu hồi đủ điều kiện được tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi.

2. Trường hợp phần diện tích còn lại của thửa đất có nhà ở bị thu hồi không đủ điều kiện được tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi hoặc người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất còn lại theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

3. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất còn lại trong thửa đất có nhà ở không đủ điều kiện được phép tách thửa khi Nhà nước thu hồi đất phải được thể hiện trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 5. Xác định diện tích đất nông nghiệp để tính hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất

1. Diện tích đất nông nghiệp thu hồi để tính hỗ trợ ổn định đời sống quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 19 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được xác định theo từng quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, không cộng dồn diện tích đất nông nghiệp đã thu hồi của các quyết định thu hồi đất trước đó.

2. Diện tích đất nông nghiệp được hỗ trợ ổn định đời sống quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 19 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP là diện tích đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng trong phạm vi xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi tại thời điểm có quyết định thu hồi đất, bao gồm:

a) Đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài; giao đất lâm nghiệp khi thực hiện Nghị định số 02/CP ngày 15 tháng 01 năm 1994 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

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

c) Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất của nông, lâm trường quốc doanh để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ), khi Nhà nước thu hồi mà thuộc đối tượng đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất quy định tại Khoản 2 Điều này bị thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng mà việc thu hồi đất ảnh hưởng đến đời sống, sản xuất của người thu hồi đất thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định biện pháp hỗ trợ khác quy định tại Điều 25 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP cho phù hợp.

Điều 6. Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp do cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) đang sử dụng đất

1. Cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) không thuộc đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 19 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP nhưng đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất nhưng không được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, không được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

2. Hộ gia đình vừa có nhân khẩu là cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) vừa có nhân khẩu không phải là cán bộ, công chức, viên chức nhưng đang sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích sản xuất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình đó thì nhân khẩu không phải là cán bộ, công chức, viên chức được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương quy định mức hỗ trợ cho phù hợp.

Điều 7. Giấy tờ xác định về việc đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

1. Việc xác định đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất đối với trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7

năm 2004 quy định tại Điều 11 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP phải căn cứ vào một trong các loại giấy tờ sau đây:

a) Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền để được sử dụng đất, thu tiền đền bù theo Quyết định số 186/HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 1990 của Hội đồng Bộ trưởng về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác;

b) Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền theo quy định của Bộ Tài chính tại thời điểm thu tiền;

c) Biên lai, phiếu thu, hóa đơn hoặc các loại giấy tờ khác do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền xác lập tại thời điểm thu tiền;

d) Giấy tờ biên nhận thu tiền của Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền đã được các cơ quan, tổ chức (hoặc người đại diện) cấp cho hộ gia đình, cá nhân tại thời điểm thu tiền.

2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền và người được giao đất đã nộp tiền để được sử dụng đất mà giấy tờ chỉ còn lưu tại cơ quan, tổ chức đã thu tiền hoặc cơ quan, tổ chức khác có liên quan thì cơ quan, tổ chức đang lưu giữ giấy tờ đó có trách nhiệm cung cấp giấy tờ đang lưu giữ cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc cho người sử dụng đất để tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 8. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiêu dự án riêng

Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiêu dự án riêng và tổ chức thực hiện độc lập được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 29 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và được quy định cụ thể như sau:

1. Thời điểm tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiêu dự án riêng là thời điểm xét duyệt hoặc chấp thuận dự án đầu tư.

2. Tiêu dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được thực hiện độc lập nhưng phải đảm bảo yêu cầu về tiến độ thực hiện dự án đầu tư.

Điều 9. Việc thẩm tra Khung chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Việc thẩm tra Khung chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (sau đây gọi là Khung chính sách) quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Trước khi trình Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định Khung chính sách, Bộ, ngành có dự án đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ Khung chính sách đến Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm tra. Hồ sơ gồm các tài liệu chủ yếu sau đây:

- a) Văn bản đề nghị thẩm tra Khung chính sách;
- b) Dự thảo Tờ trình Thủ tướng Chính phủ;
- c) Dự thảo Khung chính sách;
- d) Quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến thẩm tra bằng văn bản gửi cho Bộ, ngành có dự án đầu tư.

Điều 10. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Bộ, ngành có dự án đầu tư lập, thẩm định và phê duyệt

Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Bộ, ngành có dự án đầu tư lập, thẩm định và phê duyệt quy định tại Khoản 3 Điều 17 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Diện tích từng loại đất dự kiến thu hồi.
2. Dự kiến số tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trong khu vực thu hồi đất.
3. Dự kiến số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
4. Dự kiến địa điểm, diện tích đất khu vực tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, phương thức tái định cư.
5. Dự toán kinh phí và nguồn kinh phí thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
6. Dự kiến tiến độ thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
7. Dự kiến thời gian và kế hoạch di chuyển, bàn giao mặt bằng cho dự án.

Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải thể hiện các nội dung nêu trên cho toàn bộ dự án và chi tiết đến từng địa phương (nếu có). Trường hợp thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư mà phải xây dựng khu tái định cư tập trung thì trong các nội dung quy định tại Điều này phải bao gồm cả khu vực thu hồi đất để xây dựng khu tái định cư tập trung đó.

Điều 11. Việc di chuyển các công trình gắn liền với đất do tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang quản lý sử dụng khi Nhà nước thu hồi đất

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất tại nơi có đất thu hồi có trách nhiệm thông báo thời gian, tiến độ thu hồi đất cho tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang quản lý sử dụng công trình biết để di chuyển đến địa

điểm khác; thời điểm thông báo di chuyển công trình đồng thời với thời điểm thông báo thu hồi đất. Người đang quản lý sử dụng công trình có trách nhiệm di chuyển công trình, bàn giao mặt bằng đúng tiến độ.

Điều 12. Xử lý trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức mà 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.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất. Trường hợp tổ chức phải di dời đến cơ sở mới thì được hỗ trợ bằng tiền theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường về đất đối với đất thu hồi và do tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả.

Điều 13. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với dự án đầu tư đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 chưa thực hiện chi trả tiền bồi thường thì việc xử lý bồi thường chậm thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

2. Đối với dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng đến ngày 01 tháng 7 năm 2014 phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với toàn bộ dự án chưa được phê duyệt thì Bộ, ngành có dự án đầu tư có trách nhiệm rà soát phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Điều 15. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 13 tháng 8 năm 2014.

Điều 16. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ; Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm tổ chức, thực hiện Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh về Bộ Tài nguyên và Môi trường để xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ và các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- UBTU Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Sở TNMT các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Công báo; Công TTĐT Chính phủ;
- Các đơn vị trực thuộc Bộ TNMT, Công TTĐT Bộ TNMT;
- Lưu VT, PC, TCQLĐĐ (CKTPTQĐ).

g/v

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Mạnh Hiển