

CHÍNH PHỦ**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 47/2014/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 15 tháng 5 năm 2014

NGHỊ ĐỊNH**Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất***Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;**Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;**Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường,**Chính phủ ban hành Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.***Chương I****QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.
2. Người sử dụng đất 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 VỀ BỒI THƯỜNG,
HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT**

Điều 3. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Đối tượng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là các trường hợp quy định tại Điều 76 của Luật Đất đai.

2. Chi phí đầu tư vào đất còn lại là các chi phí mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất nhưng đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất còn chưa thu hồi hết. Chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm toàn bộ hoặc một phần của các khoản chi phí sau:

- a) Chi phí san lấp mặt bằng;
- b) Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;
- c) Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;
- d) Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.

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

a) Có hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất. Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại;

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

4. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được tính phải phù hợp với giá thị trường tại thời điểm có quyết định thu hồi đất và được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó:

P: Chi phí đầu tư vào đất còn lại;

P1: Chi phí san lấp mặt bằng;

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

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

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

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại.

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

Điều 4. Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp vượt hạn mức do nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân

Việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp vượt hạn mức do nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 77 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

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

2. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp quy định tại Khoản 1 Điều này nhưng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai thì chỉ được bồi thường đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp. Đối với phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất nông nghiệp thì không được bồi thường về đất nhưng được xem xét hỗ trợ theo quy định tại Điều 25 của Nghị định này.

3. Thời hạn sử dụng đất để tính bồi thường đối với đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng có nguồn gốc được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao sử dụng ổn định lâu dài.

Điều 5. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất do cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang sử dụng

1. Việc bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo quy định tại Khoản 3 Điều 78 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với đất nông nghiệp sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) có nguồn gốc không phải là đất do được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, đất do được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 100 và Điều 102 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 74 của Luật Đất đai;

b) Đối với đất nông nghiệp sử dụng có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại để tính bồi thường thực hiện theo quy định tại Điều 3 của Nghị định này.

2. Việc bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải đất ở của cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo quy định tại Khoản 5 Điều 81 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với đất phi nông nghiệp sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không phải là đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 100 và Điều 102 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 74 của Luật Đất đai.

Trường hợp đất phi nông nghiệp của cơ sở tôn giáo sử dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến thời điểm có Thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho thì không được bồi thường về đất;

b) Đối với đất phi nông nghiệp có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại để tính bồi thường thực hiện theo quy định tại Điều 3 của Nghị định này.

Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích mà diện tích đất còn lại không đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng, nếu cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo còn có nhu cầu sử dụng đất vào mục đích chung của cộng đồng, cơ sở tôn giáo thì được Nhà nước giao đất mới tại nơi khác; việc giao đất mới tại nơi khác phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 6. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư;

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.

2. Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại Khoản 1 Điều này mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình hình thực tế tại địa phương quyết định mức đất ở, nhà ở tái định cư cho từng hộ gia đình.

3. Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này mà không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tái định cư thì được Nhà nước bồi thường bằng tiền.

4. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

5. Trường hợp trong thửa đất ở thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi được chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất đó sang đất ở trong hạn mức giao đất ở tại địa phương, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu và việc chuyển mục đích sang đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

6. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

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