

CHÍNH PHỦ
Số: 22/1998/NĐ-CP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 24 tháng 4 năm 1998

NGHỊ ĐỊNH 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*

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 Ban Vật giá Chính phủ,

NGHỊ ĐỊNH:

CHƯƠNG I

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;

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 II

ĐỀN BÙ THIẾT HẠI VỀ ĐẤT

Điều 5. Nguyên tắc đền bù thiệt hại về đất

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 ủy 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;

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.