



DAT LUAT LAW FIRM

Thu Thiem Building

40/1 Tran Nao St., Binh An Ward, Dist. 2, HCMC

Tel.: (028) 6260 7101

Fax: (028) 6260 7103

Email: datluat@dlf.vn

Web: www.datluatlawfirm.com

The Best Solutions For Investment Values

QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT (Cập nhật ngày 13/11/2017)

Từ ngày 05/12/2017 sắp tới, để được xác định là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì hộ gia đình, cá nhân phải đáp ứng đầy đủ các căn cứ được quy định tại Thông tư 33/2017/TT-BTNMT¹, cụ thể: đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì (i) đang sử dụng đất nông nghiệp; (ii) không thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên, đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội; (iii) có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp trên diện tích đất đang sử dụng. Đối với hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp là (i) đang sử dụng đất nông nghiệp; (ii) có ít nhất một thành viên của hộ gia đình không thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên, đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội; (iii) có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp trên diện tích đang sử dụng. Ngoài ra, Thông tư 33/2017/TT-BTNMT đã bổ sung thêm hướng dẫn trong việc xác định diện tích đất nông nghiệp để tính hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất. Cụ thể, diện tích đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng trong phạm vi xã, phường, thị trấn có đất thu hồi tại thời điểm có quyết định thu hồi đất được bổ sung thêm hai trường hợp (1) đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng do nhận giao khoán đất của các công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó; (2) Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng do nhận giao khoán đất của tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó. Thêm vào đó, Thông tư trên còn bổ sung thêm quy định giá đất làm căn cứ tính hỗ trợ cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ trong trường hợp không có nhà tái định cư để bố trí là giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Và quy định bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng.

Nhằm giúp Quý Khách hàng nắm bắt các nội dung mới về quy định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Đất Luật tiếp tục cập nhật các nội dung mới của Thông tư 33/2017/TT-BTNMT vào chuyên đề này để Quý Khách hàng tham khảo. Cụ thể như sau:

I. CÁC TRƯỜNG HỢP NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Nhà nước quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây²:

Stt	Các trường hợp thu hồi đất	Căn cứ thu hồi đất
1.	Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh³:	
	- Làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc; - Xây dựng căn cứ quân sự; - Xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; - Xây dựng ga, cảng quân sự; - Xây dựng công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; - Xây dựng kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; - Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; - Xây dựng cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân; - Xây dựng nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; - Xây dựng cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.	- Dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất. - Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; - Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án.
2.	Thu hồi đất cho mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng⁴:	
	- Thực hiện các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư mà phải thu hồi đất; - Thực hiện các dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà phải thu hồi đất, bao gồm: + Dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; khu đô thị mới, dự án đầu tư bằng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA); + Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội ở trung ương; trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp quốc gia;	- Dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất (nêu bên). - Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; - Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án.

	+ Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc; hệ thống dẫn, chứa xăng dầu, khí đốt; kho dự trữ quốc gia; công trình thu gom, xử lý chất thải; - Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm: + Dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công cấp địa phương; + Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của địa phương gồm giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, điện lực, thông tin liên lạc, chiếu sáng đô thị; công trình thu gom, xử lý chất thải; + Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; xây dựng công trình của cơ sở tôn giáo; khu văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí phục vụ công cộng; chợ; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; + Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng; Dự án khai thác khoáng sản được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, trừ trường hợp khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường, than bùn, khoáng sản tại các khu vực có khoáng sản phân tán, nhỏ lẻ và khai thác tận thu khoáng sản.	
3.	Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai như sau⁵:	

- Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm; - Người sử dụng đất (NSDD) cố ý hủy hoại đất; - Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền; - Đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho; - Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm; - Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà NSDD do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm; - NSDD không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước (được hiểu là trường hợp NSDD không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng không chấp hành⁶) và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành; - Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục; - Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng⁷ và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng⁸.	Văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.
---	--

	Lưu ý: Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị; NSDD không sử dụng đất đã quá 12 tháng hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng phải có văn bản đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét quyết định gia hạn. Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có văn bản xác định hành vi vi phạm mà NSDD không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định thu hồi đất theo quy định.⁹	
4.	Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người¹⁰:	
a.	Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; NSDD thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất	Văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết đã có hiệu lực pháp luật.
b.	Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế	Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết và văn bản xác nhận không có người thừa kế của UBND cấp xã nơi thường trú của người để thừa kế đã chết đó
c.	NSDD tự nguyện trả lại đất	Văn bản trả lại đất của NSDD

d.	Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn	QĐ giao đất/ cho thuê đất
e.	Đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người	Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người
f.	Đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.	Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.
5.	Thu hồi đất với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư¹¹:	
a.	Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê thì xử lý thu hồi đất như sau: - Chủ đầu tư (“CĐT”) được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư; - Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, CĐT được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật. Khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà CĐT không thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất.	
b.	- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; - CĐT được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư; - Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, CĐT được thực hiện bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà	

	đầu tư khác theo quy định của pháp luật. Nhà nước thu hồi đất của người bán tài sản gắn liền với đất thuê để cho người mua tài sản thuê. - Khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà CĐT không thực hiện được việc bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất.	
6	Các trường hợp khác¹²:	
a.	Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích hoặc có phần diện tích mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án đối với diện đất đó.	
b.	Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án.	
c.	Trường hợp bên thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề (" Khu công nghiệp ") mà không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ đã giao kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất, trừ trường hợp bất khả kháng, đã được doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng nhắc nhở và được cơ quan chức năng công bố công khai danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất trên trang thông tin điện tử nhưng bên thuê đất, thuê lại đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất thì căn cứ kết quả kiểm tra, kết luận thanh tra thực hiện việc thu hồi đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê đất, thuê lại đất và giao cho chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.	
d.	Đối với trường hợp thuê đất, thuê lại đất của chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp trước ngày Nghị định 01/2017/NĐ-CP có hiệu lực (ngày 03/03/2017) trừ trường hợp bất khả kháng, Ủy ban nhân	

	dân cấp tỉnh thu hồi đất đối với các trường hợp sau: - Không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng 36 tháng so với tiến độ sử dụng đất đã giao kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất; - Quá thời hạn 36 tháng kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp các bên không có giao kết về tiến độ đưa đất vào sử dụng trong hợp đồng mà không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng¹³.	
e.	Trường hợp NSDD góp vốn bằng quyền sử dụng đất và sau đó nhà đầu tư làm thủ tục đăng ký hoặc xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thì khi hết thời hạn góp vốn, quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa bên góp vốn và bên nhận góp vốn thực hiện theo thỏa thuận của các bên theo quy định của pháp luật; trường hợp thời hạn sử dụng đất đã hết và bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất không còn nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất.	

II. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT 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. Thẩm quyền thu hồi đất¹⁴:

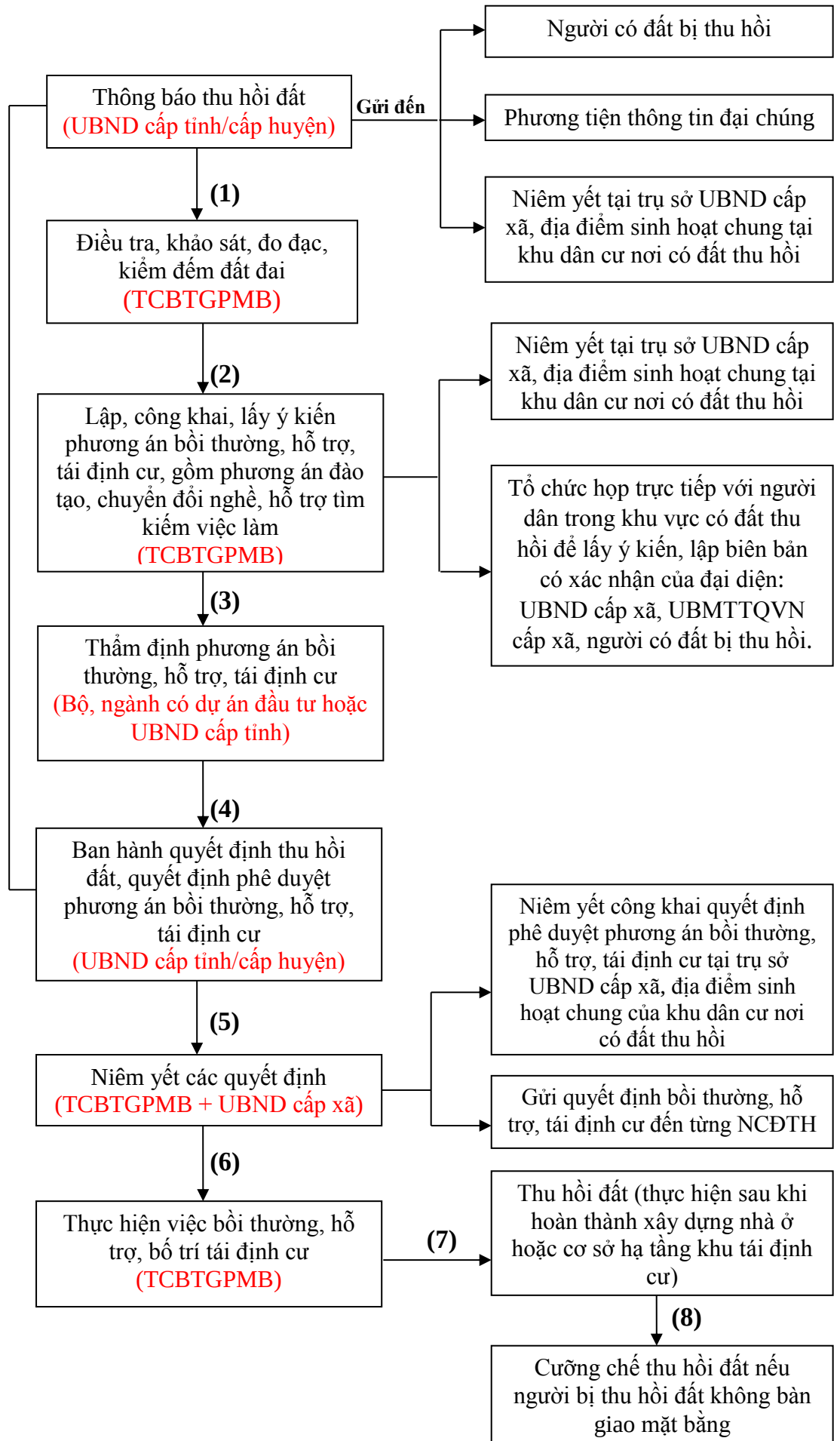
- UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi đất: (1) đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (VNĐCONN), tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (DNCVĐTNN); (2) đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã/phường/thị trấn.
- UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất: (1) đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; (2) đất ở của người VNĐCONN được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.
- UBND cấp tỉnh (hoặc UBND cấp huyện được UBND cấp tỉnh ủy quyền) quyết định thu hồi đất nếu trong khu vực thu hồi đất có cả 02 đối tượng nêu trên.

Lưu ý:

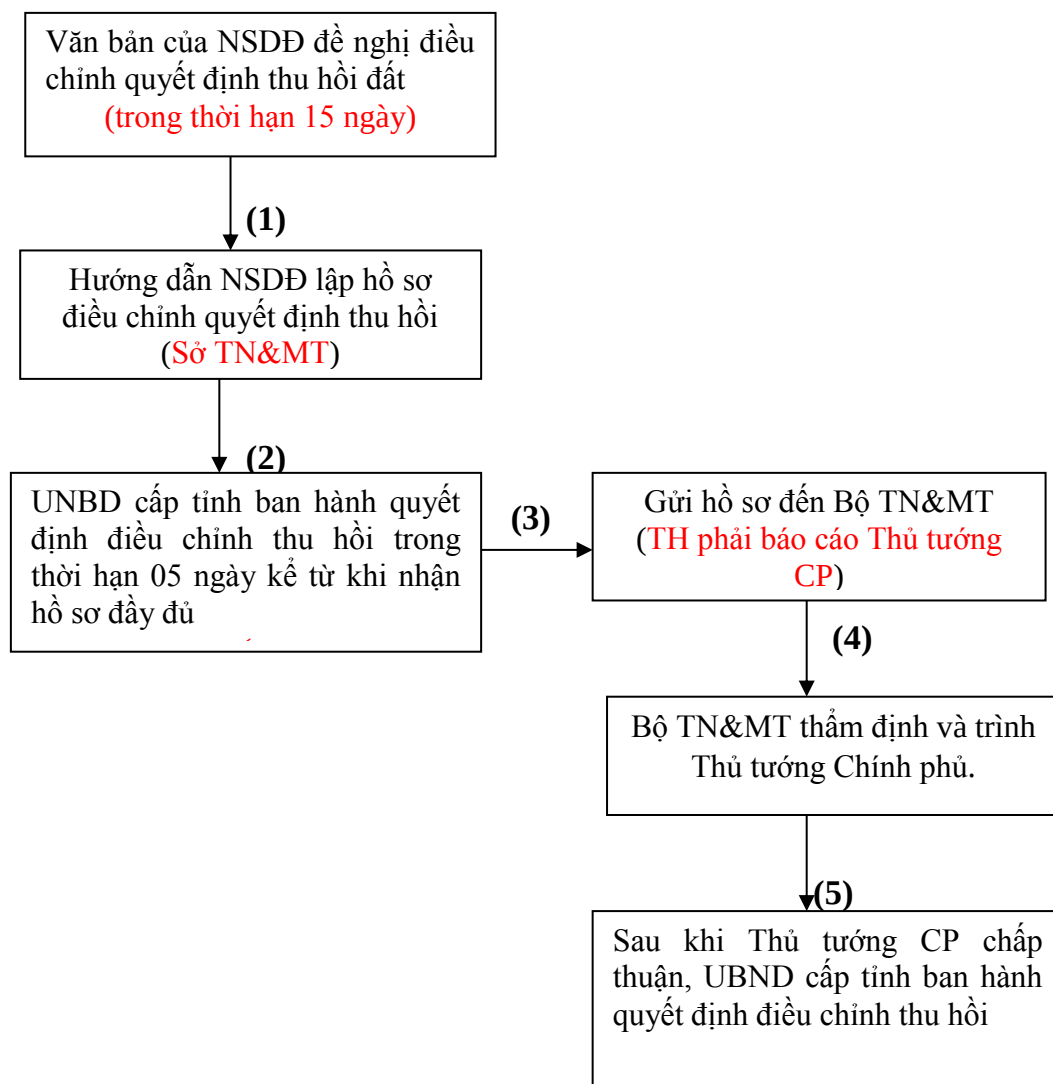
Trường hợp đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định thu hồi đất từ trước ngày 01/07/2004 mà nay phải điều chỉnh thì việc điều chỉnh nội dung quyết định thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nếu việc điều chỉnh đó không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất so với quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Trường hợp việc điều chỉnh quyết định thu hồi đất của Thủ tướng Chính phủ mà làm thay đổi về cơ cấu sử dụng đất đã được thể hiện trong quyết định của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước khi quyết định điều chỉnh.¹⁵

2. Trình tự thu hồi đất¹⁶:

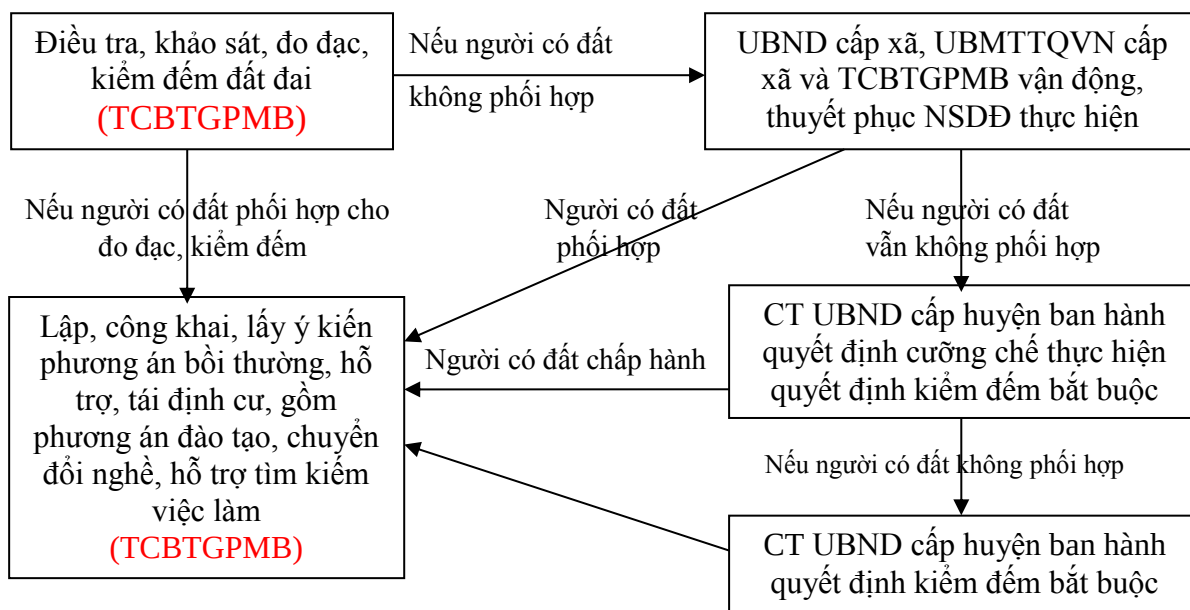
Ít nhất trước 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp.



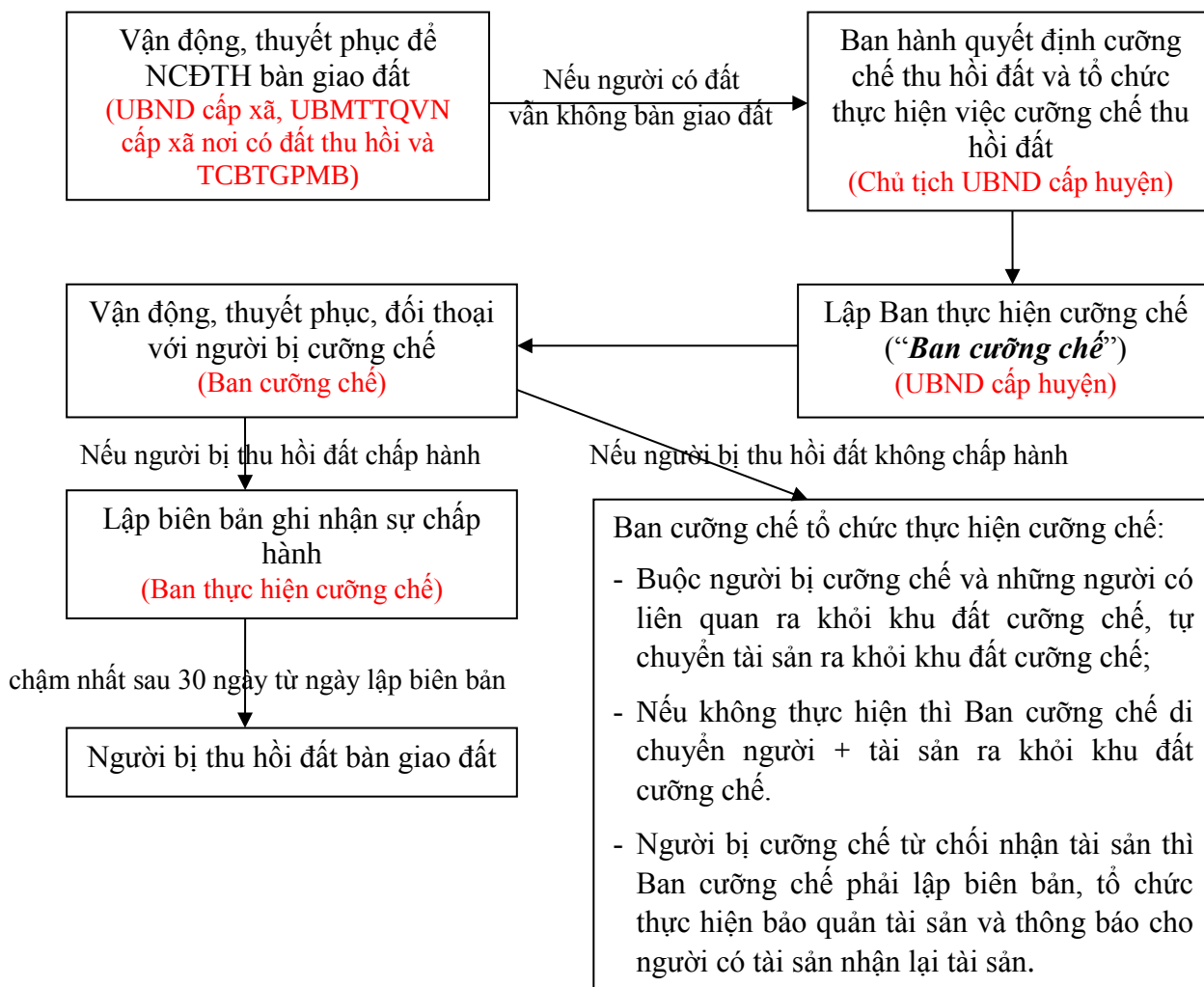
Trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định thu hồi đất¹⁷:



Trình tự điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đất đai:



Trình tự cưỡng chế thu hồi đất:



Một số lưu ý liên quan đến thủ tục thu hồi đất:

- Căn cứ quy mô thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư có thể quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng và tổ chức thực hiện độc lập¹⁸.
- Cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc (hoặc cường chế thực hiện quyết định thu hồi đất) được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:
 - + Người có đất bị thu hồi không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc (hoặc không chấp hành quyết định thu hồi đất) sau khi UBND cấp xã, UBNDTTQVN cấp xã nơi có đất thu hồi và TCBTGPMB đã vận động, thuyết phục;
 - + Quyết định cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc (hoặc quyết định cường chế thực hiện quyết định thu hồi đất) đã được niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;
 - + Quyết định cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc (quyết định cường chế thực hiện quyết định thu hồi đất) đã có hiệu lực thi hành;
 - + Người bị cường chế đã nhận được quyết định cường chế có hiệu lực thi hành. Trường hợp người bị cường chế từ chối không nhận quyết định cường chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cường chế thì UBND cấp xã lập biên bản;
 - + Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định thu hồi đất, quyết định cường chế thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng cường chế nếu việc cường chế chưa hoàn thành; hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi đất gây ra (nếu có).

Quy định chuyển tiếp đối với các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01/7/2014¹⁹:

- Trường hợp đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, giới thiệu địa điểm hoặc thông báo thu hồi đất gửi đến từng người có đất thu hồi hoặc văn bản cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với NSDD thuộc phạm vi dự án từ trước ngày 01/7/2014 nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì xử lý như sau:
 - + UBND cấp tỉnh cho phép tiếp tục thực hiện dự án và áp dụng hình thức thu hồi đất hoặc chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013, nếu phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
 - + UBND cấp tỉnh có văn bản chỉ đạo các tổ chức, cá nhân liên quan phải dừng thực hiện dự án nếu không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
 - + Trường hợp thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh thuộc diện Nhà nước thu hồi đất nhưng cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với NSDD thuộc phạm

vi dự án mà đến ngày 01/7/2014 còn diện tích đất không thỏa thuận được, UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi phần diện tích đất mà chủ đầu tư và NSDD không thỏa thuận được để thực hiện dự án đầu tư.

- Trường hợp đã có quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất trước ngày 01/7/2014 mà chưa tổ chức thực hiện cưỡng chế thì việc cưỡng chế thu hồi đất phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2013.
- Đối với đất dự án thuộc diện Nhà nước thu hồi đất mà nhà đầu tư được UBND cấp tỉnh cho phép nhận chuyển nhượng đất thuộc phạm vi dự án trước ngày 01/7/2014 thì khoản tiền nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01/7/2014.
- Đối với đất dự án trước ngày 01/7/2014 thuộc diện Nhà nước thu hồi đất do sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả; không đưa đất vào sử dụng 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư và đã được UBND cấp có thẩm quyền nơi có đất ban hành quyết định thu hồi đất thì việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01/7/2014; trường hợp chưa có quyết định thu hồi đất thì thực hiện theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai 2013.
- Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01/7/2014 thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã phê duyệt.
- Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt trước ngày 01/7/2014 thì giải quyết theo quy định sau đây:
 - + Đối với dự án thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai 2013, chủ đầu tư đủ điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai 2013 thì UBND cấp tỉnh cho phép tiếp tục lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai 2013;
 - + Đối với dự án không đủ điều kiện theo quy định nêu trên thì UBND cấp có thẩm quyền ra quyết định hủy quyết định thu hồi đất và chỉ đạo các tổ chức, cá nhân liên quan phải dừng thực hiện dự án;
 - + Đối với dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thu hồi đất theo tiến độ thì Nhà nước tiếp tục thực hiện thu hồi đất đối với phần diện tích đất còn lại và lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai 2013.
- Đối với đất sử dụng trước ngày 01/7/2014 mà có nguồn gốc do được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người có đất thu hồi không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- Đối với dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày 01/07/2014 nhưng địa phương chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau ngày 01/07/2014 có thay đổi so với khung chính sách đã được phê duyệt thì bộ, ngành có dự án đầu tư có trách nhiệm báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định. Bộ, ngành có dự án đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án tổ chức thực hiện sau khi có quyết định của Thủ tướng Chính phủ.²⁰
- Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành nhưng không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai 2013 mà đã lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày 01/07/2014, phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổng hợp vào danh mục dự án cần thu hồi đất để trình Hội đồng nhân dân thông qua trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.²¹
- Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành nhưng không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai 2013 đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trước ngày 01/07/2014 mà chủ đầu tư chưa thỏa thuận hết được toàn bộ diện tích đất của NSDD trong phạm vi dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổng hợp vào danh mục dự án cần thu hồi đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đối với diện tích đất chưa thỏa thuận được để giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư.
- Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 03/03/2017 (ngày Nghị định 01/2017/NĐ-CP có hiệu lực) thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã phê duyệt và không áp dụng theo quy định của Nghị định 01/2017/NĐ-CP.²²

III. BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

1. Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất:

1.1 Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất²³:

- Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức;
- Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;
- Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ

trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng;

- Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;
- Đất nhận khoán để sản xuất nông lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- Đất được Nhà nước giao để quản lý;
- Đất thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai;
- Đất thu hồi do tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; NSDD thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;
- Đất thu hồi do cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;
- Đất thu hồi do NSDD tự nguyện trả lại đất;
- Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn;
- Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“**GCNQSDĐ**”) theo quy định của Luật Đất Đai 2013, trừ trường hợp đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01/7/2004 mà NSDD là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có GCNQSDĐ hoặc không đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai 2013 thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp theo Luật Đất đai 2013, phần diện tích vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp sẽ không được bồi thường về đất nhưng được xem xét, hỗ trợ theo quy định dưới đây.

1.2 Bồi thường trong một số trường hợp cụ thể:

a. Trường hợp được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất²⁴:

Trừ các trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất quy định tại Mục 1.1 nêu trên, NSDD khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện sau đây được bồi thường:

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có GCNQSDĐ hoặc có đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai 2013 mà chưa được cấp, trừ trường hợp đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01/7/2004 mà NSDD là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có GCNQSDĐ hoặc không đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật Đất Đai 2013 thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp theo Luật Đất đai 2013.
- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người VNĐCONN đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất

ở mà có GCNQSDĐ hoặc đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai 2013 thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau²⁵:

- + 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 UBND 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;
- + 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 UBND 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.
- Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê và có GCNQSDĐ hoặc có đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai 2013 mà chưa được cấp.
- Người VNĐCONN được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, có GCNQSDĐ hoặc có đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai 2013 mà chưa được cấp.
- Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, có GCNQSDĐ hoặc có đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai 2013 mà chưa được cấp.
- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và có GCNQSDĐ hoặc có đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật Đất đai mà chưa được cấp.
- Tổ chức kinh tế, người VNĐCONN, DNCVĐTNN 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 2013 thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây²⁶:
 - + 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;
 - + Trường hợp thu hồi toàn bộ diện tích đất hoặc thu hồi một phần diện tích đất của dự án mà phần còn lại không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án thì được bồi thường bằng đất để thực hiện dự án hoặc bồi thường bằng tiền;

- + Đối với dự án đã đưa vào kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng tiền.
- Doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 184 của Luật Đất đai 2013 khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất trong các trường hợp sau²⁷:
 - + Đất do tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;
 - + Đất do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài;
 - + Đất do tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;
 - + Đất do người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có 100% vốn nước ngoài.

- Bồi thường về đất cho người đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất²⁸:

Khi Nhà nước thu hồi đất mà NSDD không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai 2013 và Điều 18 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP mà đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ quy định tại Điều 101 và Điều 102 của Luật Đất đai 2013, các Điều 20, 22, 23, 25, 27 và 28 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì được bồi thường về đất.

Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng tiền thì số tiền bồi thường phải trừ khoản tiền nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất²⁹ mà chưa được cấp GCNQSDĐ thì được bồi thường về đất như sau³⁰:

- ✓ Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 15/10/1993 và có giấy tờ chứng minh về việc nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao mà chưa được cấp GCNQSDĐ thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao.

- ✓ Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 15/10/1993 cho đến trước ngày 01/07/2004 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao mà chưa được cấp GCNQSDĐ thì người đang sử dụng đất được bồi thường như sau:
 - Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao theo đúng mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao.
 - Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao thấp hơn mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao nhưng phải trừ đi số tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất khi cấp GCNQSDĐ.
- ✓ Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/07/2004 nhưng không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao nhưng phải trừ đi số tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất khi cấp GCNQSDĐ.³¹.

b. Trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư còn lại khi Nhà nước thu hồi đất³²:

- 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 trong các trường hợp sau³³:
 - + Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức;
 - + Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;
 - + Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng;
 - + Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;
 - + Đất nhận khoán để sản xuất nông lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.
- Khi Nhà nước thu hồi diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức của hộ gia đình, cá nhân³⁴. Tuy nhiên, trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người khác mà đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường, hỗ trợ theo diện tích thực tế mà Nhà nước thu hồi; nếu không có hoặc không đủ

điều kiện được cấp GCNQSDĐ 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 mà được xem xét hỗ trợ³⁵.

- Khi Nhà nước thu hồi đất đối với các đối tượng sau mà chi phí này không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước:
 - + Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm;
 - + Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất;
 - + Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người VNĐCONN, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, DNCVĐTNN đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.
 - + Hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đất nông nghiệp không phải là đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên của tổ chức kinh tế³⁶.

Xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại được bồi thường như sau³⁷:

- 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:
 - + Chi phí san lấp mặt bằng;
 - + 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;
 - + Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;
 - + Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.
- Điều kiện xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại:
 - + Có hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất gồm các giấy tờ sau:
 - (1) 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; và có văn bản, thanh lý hợp đồng; hóa đơn, chứng từ thanh toán đối với từng khoản chi phí đã đầu tư vào đất đã nêu;

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

Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh nhưng thực tế đã có đầu tư vào đất thì UBND cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại;

- + Chi phí đầu tư vào đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.
- 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.
 - + 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.
 - + 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.
 - + 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.
- c. **Xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại, tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất³⁸:**
- Khi nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền; NSDD không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành và NSDD tự nguyện trả lại đất thì chủ sở hữu tài sản được trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước theo nguyên tắc sau đây:

- + Việc hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được thực hiện khi Nhà nước giao, cho thuê đất đã thu hồi cho người khác sử dụng;
- + Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất cho người có đất thu hồi;
- + Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét từng trường hợp cụ thể để quyết định việc trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp thu hồi đất.
- Khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước bị giải thể, phá sản thì chi phí đầu tư vào đất còn lại, tài sản gắn liền với đất (nếu có) của NSDD được xử lý theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản.
- Khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp NSDD tự nguyện trả lại đất mà đất đó được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà NSDD đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà đủ điều kiện được bồi thường thì được trả lại giá trị quyền sử dụng đất:
 - + Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất để hoàn trả thực hiện tại thời điểm Nhà nước quyết định thu hồi đất.
 - + Giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả được tính theo giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo mục đích sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất của thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì được trả lại nguyên giá trị quyền sử dụng đất mà không trừ giá trị quyền sử dụng đất đối với thời gian đã sử dụng;
 - + Việc hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho người tự nguyện trả lại đất được thực hiện khi Nhà nước giao, cho thuê đất đã thu hồi cho người khác sử dụng;
 - + Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho người có đất thu hồi.
- Khi Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai thì NSDD không được trả lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) và giá trị còn lại của tài sản gắn liền đất trừ trường hợp đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền; NSDD không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành và NSDD tự nguyện trả lại đất.
- Khi Nhà nước thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật thì tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại được xử lý như sau:

- + Không được trả lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp trừ trường hợp NSDDĐ tự nguyện trả lại đất.
 - + Không được trả lại chi phí đầu tư vào đất còn lại trừ trường hợp tổ chức bị giải thể, phá sản.
 - Đối với trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai mà đã có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền trước ngày 01/07/2014 nhưng chưa xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại, tài sản đã đầu tư trên đất (nếu có) thì được xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01/07/2014.
- d. **Xử lý tiền thuê đất còn lại cho người được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm mà đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm khi Nhà nước thu hồi đất³⁹:**
- Người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm cho Nhà nước thì khi Nhà nước thu hồi đất được trả lại tiền thuê đất đã trả trước còn lại cho thời gian chưa sử dụng tính từ thời điểm có quyết định thu hồi đất. Bộ Tài chính hướng dẫn nguồn chi trả và xác định tiền tiền thuê đất đã trả trước còn lại để trả cho NSDDĐ.
- e. **Xử lý về tài sản do Nhà nước giao quản lý khi thu hồi đất và trường hợp tổ chức thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất⁴⁰:**
- Khi Nhà nước thu hồi đất, tổ chức bị thiệt hại về tài sản do Nhà nước giao quản lý sử dụng và phải di dời đến cơ sở mới thì tổ chức đó 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.
- 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 và tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng hỗ trợ bằng tiền nếu phải di dời đến cơ sở mới do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định; mức hỗ trợ tối đa không qua mức bồi thường về đất theo quy định của Bộ Tài chính.
- f. **Nguyên tắc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất:**
- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, NVNĐCONN đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có GCNQSDĐ hoặc đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất như sau⁴¹:
 - + 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 UBND 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;
 - + 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 UBND cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn

noi 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.

Tại Tp.HCM, trường hợp trong hộ gia đình nêu trên mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị 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 thửa đất ở bị thu hồi thì giao Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ tình hình thực tế để xem xét bán nhà tái định cư cho từng hộ đủ điều kiện tách hộ. Trường hợp có hoàn cảnh khó khăn thì được giải quyết trả chậm, trả góp theo quy định tại Khoản 4 Điều 42 Quyết định 23/2015/QĐ-UBND⁴².

- Tổ chức kinh tế, người VNĐCONN, DNCVĐTNN 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 thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây⁴³:
 - + 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;
 - + Trường hợp thu hồi toàn bộ diện tích đất hoặc thu hồi một phần diện tích đất của dự án mà phần còn lại không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án thì được bồi thường bằng đất để thực hiện dự án hoặc bồi thường bằng tiền;
 - + Đối với dự án đã đưa vào kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng tiền.
- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn⁴⁴.
- Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người VNĐCONN, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, DNCVĐTNN đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại⁴⁵.
- Tổ chức kinh tế, người VNĐCONN đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại⁴⁶.
- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường theo diện tích đất thuộc

quyền sử dụng; nếu không có giấy tờ xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì bồi thường chung cho các đối tượng có đồng quyền sử dụng đất⁴⁷.

Tại Tp.HCM, việc bồi thường về đất đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất được hướng dẫn cụ thể tại Điều 17 Quyết định 23/2015/QĐ-UBND như sau:

- + Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường theo diện tích đất thuộc quyền sử dụng; nếu không có giấy tờ xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì bồi thường chung cho các đối tượng có đồng quyền sử dụng đất. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ riêng về quyền sử dụng đất thì giấy tờ đó phải được cấp trước khi có Thông báo thu hồi đất.
- + Việc phân chia tiền bồi thường về đất cho các đối tượng đồng sử dụng đất không thể phân chia hoặc chưa phân chia thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự thỏa thuận, phân chia tiền bồi thường về đất. Trường hợp không thỏa thuận được thì các bên khởi kiện giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân theo thẩm quyền. Hội đồng bồi thường của Dự án có trách nhiệm xác định số tiền bồi thường đối với phần diện tích đồng quyền sử dụng, đồng thời cùng đại diện tổ chức, hộ gia đình, cá nhân lập thủ tục gửi tiền vào Ngân hàng theo quy định.

2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất được hoàn trả khi nhà nước thu hồi đất:

2.1 Trường hợp Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai⁴⁸:

- Việc xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất để hoàn trả cho chủ sở hữu tài sản được thực hiện tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất. Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất là tổng giá trị còn lại của từng tài sản gắn liền với đất thu hồi. Giá trị còn lại của từng tài sản gắn liền với đất được xác định như sau:
 - + Giá trị còn lại của cây trồng, vật nuôi được xác định bằng mức bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi theo quy định Luật Đất đai⁴⁹;
 - + Giá trị còn lại của nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng (“CTXD”) khác gắn liền với đất được xác định theo công thức sau:

Giá trị còn lại của CTXD gắn liền với đất	=	Tỷ lệ % chất lượng còn lại của CTXD gắn liền với đất	x	Giá xây dựng mới của CTXD gắn liền với đất
---	---	--	---	--

- ✓ Trong đó tỷ lệ % chất lượng còn lại của CTXD gắn liền với đất được xác định theo công thức sau:

Tỷ lệ % chất lượng còn lại của CTXD gắn liền	=	1	-	$\frac{\text{Thời gian mà CTXD gắn liền với đất đã qua sử dụng}}{\text{Thời gian tính khấu hao áp dụng đối}}$
--	---	---	---	---

với đất	với CTXD gắn liền với đất
---------	---------------------------

- ✓ Giá xây dựng mới của CTXD gắn liền với đất được xác định theo công thức sau:

Giá xây dựng mới của CTXD gắn liền với đất	=	Đơn giá 1m ² xây dựng mới của CTXD gắn liền với đất có tiêu chuẩn tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành (hoặc theo quy định cụ thể của địa phương) áp dụng tại thời điểm thu hồi đất	x	Diện tích xây dựng của CTXD gắn liền với đất
--	---	---	---	--

- + Đối với CTXD gắn liền với đất bị thu hồi một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì giá trị hoàn trả bằng giá trị còn lại của toàn bộ CTXD gắn liền với đất; trường hợp CTXD gắn liền với đất bị thu hồi một phần, nhưng vẫn sử dụng được phần còn lại thì giá trị hoàn trả bằng phần giá trị CTXD gắn liền với đất bị thu hồi và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của CTXD gắn liền với đất trước khi bị phá dỡ.
- + Đối với CTXD gắn liền với đất không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của Bộ quản lý chuyên ngành ban hành hoặc chưa có trong quy định cụ thể của địa phương thì được xác định theo hướng dẫn của UBND cấp tỉnh và các cơ quan chức năng có liên quan thực hiện xác định giá trị còn lại của CTXD gắn liền với đất phù hợp với quy định của pháp luật và điều kiện thực tế tại địa phương.

2.2 Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất⁵⁰:

Giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất để hoàn trả cho người sử dụng đất được xác định như sau:

- a) Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất ở được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất:

- Đối với đất ở:

Giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả	=	Diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất	x	Giá đất ở (do UBND cấp tỉnh quy định tại bảng giá đất) tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất
------------------------------------	---	---------------------------------------	---	---

- Đối với đất sử dụng có thời hạn:

Giá trị quyền sử dụng đất	=	Diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất	x	Giá đất theo mục đích sử dụng của thời hạn giao đất của dự án xác định theo bảng giá đất tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất	Thời hạn giao đất
---------------------------	---	---------------------------------------	---	---	-------------------

$\text{dụng đất hoàn trả} = \text{Thời hạn giao đất (*)} \times (**)$

Trong đó:

- + Thời hạn giao đất (*): là thời hạn giao đất của dự án
- + Thời hạn giao đất còn lại (**) = thời hạn giao đất của dự án – thời hạn đã sử dụng đất giao tính đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất.

b) Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì giá trị hoàn trả là tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại được xác định theo giá đất tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất với phương pháp xác định tiền thuê đất quy định tại chính sách thu tiền thuê đất, thuê mặt nước tại thời điểm xác định nghĩa vụ về tiền thuê đất trước đây, cụ thể:

- Trường hợp tiền thuê đất đã nộp một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định 69/2009/NĐ-CP⁵¹ có hiệu lực thi hành:

$\text{Tiền thuê đất hoàn trả} = \text{Tiền thuê đất một năm xác định tại thời điểm thu hồi đất (*)} \times \text{Thời hạn thuê đất còn lại (**)}$
--

Trong đó:

- + Tiền thuê đất một năm xác định tại thời điểm thu hồi đất (*) = tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất theo chính sách tại thời điểm thu hồi đất x giá đất theo mục đích sử dụng của thời hạn thuê đất của dự án xác định theo bảng giá đất tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất.
- + Thời hạn thuê đất còn lại (**) = thời hạn thuê đất của dự án - thời hạn đã sử dụng đất thuê tính đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất.
- Trường hợp tiền thuê đất đã nộp một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo quy định tại Nghị định 69/2009/NĐ-CP của Chính phủ hoặc quy định của pháp luật sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

$\text{Tiền thuê đất hoàn trả} = \frac{\text{Diện tích đất đã nộp tiền thuê đất} \times \text{Giá đất theo mục đích sử dụng của thời hạn thuê đất của dự án xác định theo bảng giá đất tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất}}{\text{Thời hạn thuê đất (*)}} \times \text{Thời hạn thuê đất còn lại (**)}$

Trong đó:

- + Thời hạn thuê đất(*) là thời hạn thuê đất của dự án,
- + Thời hạn thuê đất còn lại (**) = thời hạn thuê đất của dự án – thời hạn đã sử dụng đất thuê tính đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất.

- c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự nguyện trả lại đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (mà đủ điều kiện được bồi thường):

Giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả	=	Diện tích đất nông nghiệp tự nguyện trả lại (*)	x	Giá đất theo mục đích sử dụng đất nông nghiệp (do UBND cấp tỉnh quy định tại bảng giá đất) tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất
------------------------------------	---	---	---	---

Trong đó:

- + Diện tích đất nông nghiệp tự nguyện trả lại (*) là diện tích trong hạn mức sử dụng đất nông nghiệp, không bao gồm diện tích vượt hạn mức sử dụng đất nông nghiệp phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại Khoản 8 Điều 210 Luật Đất đai⁵².

Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất để hoàn trả cho người sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được xác định như trường hợp Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai như Mục 2.1 ở trên.

2.3 Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng đã trả trước tiền thuê đất nhiều năm⁵³:

Tiền thuê đất đã trả trước còn lại để hoàn trả cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất được xác định như sau:

Tiền thuê đất hoàn trả	=	Tiền thuê đất một năm xác định tại thời điểm thu hồi đất (*)	x	Thời hạn đã trả trước tiền thuê đất còn lại (**)
------------------------	---	--	---	--

Trong đó:

- + Tiền thuê đất một năm xác định tại thời điểm thu hồi đất (*) = tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất theo chính sách tại thời điểm thu hồi đất x giá đất theo mục đích sử dụng của thời hạn thuê đất của dự án xác định theo bảng giá đất tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất.
- + Thời hạn đã trả trước tiền thuê đất còn lại (**) = thời hạn đã trả trước tiền thuê đất - thời hạn đã sử dụng đất thuê tính đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất.

Việc hoàn trả giá trị tiền thuê đất mà người sử dụng đất đã trả trước còn lại cho người sử dụng đất được thực hiện tại thời điểm Nhà nước quyết định thu hồi đất, theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:

NSDD khi Nhà nước thu hồi đất ngoài việc được bồi thường theo quy định còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ. Về cơ bản, Luật Đất đai 2013 vẫn thực hiện các biện pháp hỗ trợ như trước đây⁵⁴ (bao gồm: Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà

phải di chuyển chỗ ở; Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở; và Hỗ trợ khác). Trong đó:

- a. Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, gồm có tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất với điều kiện hộ gia đình cá nhân tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất đã được cấp GCNQSDĐ hoặc đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ theo quy định trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) thì phải có hợp đồng giao khoán sử dụng đất.

Riêng khoản hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm thì ngoài áp dụng đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, theo Luật Đất đai 2013, cũng sẽ áp dụng khi:

- Thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người và đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người;
- Thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở. Theo đó, đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà nguồn thu nhập chính là từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh; trường hợp người có đất bị thu hồi còn trong độ tuổi lao động thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

Đối với chính sách hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người VNĐCONN mà phải di chuyển chỗ ở thì Luật Đất đai 2013 quy định rõ trách nhiệm của TCBTGPMB là phải thông báo cho người có đất ở thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở UBND cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư. Nội dung thông báo gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất bị thu hồi.

- Người có đất bị thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho người có đất bị thu hồi sớm bàn giao mặt bằng, người có đất bị thu hồi là người có công với cách mạng.
- Phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở UBND cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư.
- Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do UBND cấp tỉnh quyết định⁵⁵.

Trong 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 đó sang đất ở trong hạn mức giao đất ở tại địa phương với điều kiện phần diện tích còn lại của thửa đất thu hồi đủ điều kiện được tách thửa theo quy định của UBND cấp tỉnh nơi có đất thu hồi; nếu không đủ điều kiện để chuyển mục đích sang sử dụng đất ở 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 đất⁵⁶.

b. Xác định diện tích đất nông nghiệp để tính hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất⁵⁷:

- 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 47/2014/NĐ-CP được xác định theo từng quyết định thu hồi đất của UBND cấp có thẩm quyền, không cộng dồn diện tích đất nông nghiệp đã thu hồi của các quyết định thu hồi đất trước đó.
- Diện tích đất nông nghiệp được hỗ trợ ổn định đời sống 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:
 - (1) 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 64/CP⁵⁸, Nghị định 85/1999/NĐ-CP⁵⁹, Nghị định 02/CP⁶⁰, Nghị định 163/1999/NĐ-CP⁶¹ và Nghị định 181/2004/NĐ-CP⁶²;
 - (2) Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai đang sử dụng do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, khai hoang theo quy định của pháp luật, được UBND cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó;
 - (3) 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;
 - (4) Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng do nhận giao khoán đất của các công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó;
 - (5) Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng do nhận giao khoán đất của tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.
- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuộc các trường hợp trên 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 UBND 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 47/2014/NĐ-CP.

- Giá đất làm căn cứ tính hỗ trợ cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ trong trường hợp không có nhà tái định cư để bố trí quy định tại Khoản 2 Điều 14 Nghị định 47/2014/NĐ-CP là giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.
- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau thu hồi không đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng theo quy định của UBND cấp tỉnh, nếu người sử dụng đất có đơn đề nghị thu hồi đất thì UBND có thẩm quyền xem xét, quyết định thu hồi đất. Trong trường hợp thu hồi đất thì thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật và được thể hiện trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Lưu ý: căn cứ xác định hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp trong trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để xác định đối tượng được bồi thường hỗ trợ thì thực hiện theo quy định sau:

- Căn cứ để xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp:
 - (a) Đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; do nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất nông nghiệp mà chưa được Nhà nước công nhận;
 - (b) Không thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên; đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội;
 - (c) Có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp trên diện tích đất đang sử dụng quy định tại Điểm (a) trên, kể cả trường hợp không có thu nhập thường xuyên vì lý do thiên tai, thảm họa môi trường, hỏa hoạn, dịch bệnh;
 - (d) Trường hợp giao đất nông nghiệp cho cá nhân theo quy định tại Điều 54 của Luật đất đai, đăng ký nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa của cá nhân thì chỉ căn cứ quy định tại Điểm (b).
- Căn cứ để xác định hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp:
 - (a) Đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; do nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất nông nghiệp mà chưa được Nhà nước công nhận;
 - (b) Có ít nhất một thành viên của hộ gia đình không thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên; đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội;
 - (c) Có nguồn thu nhập thường xuyên từ sản xuất nông nghiệp trên diện tích đất đang sử dụng quy định tại Điểm (a), kể cả trường hợp không có thu nhập thường xuyên vì lý do thiên tai, thảm họa môi trường, hỏa hoạn, dịch bệnh;

- (d) Trường hợp giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình theo quy định tại Điều 54 của Luật đất đai, đăng ký nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa của hộ gia đình thì chỉ căn cứ quy định tại Điểm (b).

c. Lưu ý: Tại Tp.HCM

- 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 theo quy định, nếu đáp ứng các điều kiện sau⁶³:
 - (i) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất;
 - (ii) 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;
 - (iii) 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.
- Trường hợp diện tích đất ở còn lại của người sử dụng đất sau khi Nhà nước thu hồi không đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định hoặc đất nông nghiệp còn lại nhỏ hơn quy định của Thành phố về hạn mức tách thửa không thể tiếp tục sản xuất nông nghiệp hoặc không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất, nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại thì UBND quận, huyện thực hiện việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ phần diện tích này theo Phương án được phê duyệt của Dự án đang triển khai thực hiện. Chi phí bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích này được tính trong kinh phí bồi thường của Dự án, Ủy ban nhân dân quận - huyện hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý, sử dụng quỹ đất này theo quy định⁶⁴.
- Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đối với nhà ở, công trình cấp phép tạm được thực hiện như sau⁶⁵:
 - (i) Trường hợp nhà ở, công trình khác của hộ gia đình, cá nhân xây dựng được cấp phép xây dựng tạm theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 8 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 68/2010/QĐ-UBND⁶⁶ và Chủ đầu tư phải cam kết và thực hiện tháo dỡ không điều kiện nhà ở, công trình xây dựng khi Nhà nước triển khai thực hiện quy hoạch, có thời hạn trong kỳ quy hoạch, nhưng khi chưa hết thời hạn quy hoạch mà thu hồi đất để thực hiện Dự án thì được hỗ trợ theo quy định sau:
 - + Đối với nhà được cấp giấy phép xây dựng tạm trên nền đất cũ (như hiện trạng cũ) hoặc đất có mục đích sử dụng là đất ở (đã được công nhận trước đó) thì hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình;
 - + Trường hợp, trong giấy phép xây dựng hoặc quy hoạch sử dụng đất không có thời hạn thực hiện quy hoạch thì được hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng;
 - + Đối với nhà được cấp giấy phép xây dựng tạm trên các loại đất khác thì hỗ trợ bằng 60% giá trị xây dựng.

- (ii) Trường hợp xây dựng tạm theo Điều 2, 3 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định 21/2013/QĐ-UBND⁶⁷ thì xử lý về hỗ trợ đối với nhà ở và công trình xây dựng theo quy định của Quyết định 21/2013/QĐ-UBND.
- (iii) Trường hợp xây dựng có thời hạn theo Điều 2 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND⁶⁸ quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Tp.HCM thì xử lý về hỗ trợ đối với nhà ở và công trình xây dựng theo quy định của Quyết định 27/2014/QĐ-UBND.

4. Bồi thường thiệt hại về tài sản, về sản xuất, kinh doanh

a. Các trường hợp được bồi thường thiệt hại về tài sản, về sản xuất, kinh doanh⁶⁹:

Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người VNĐCONN, DNCVĐTNN phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại, trừ các trường hợp sau đây:

- Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất do:
 - + Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm;
 - + NSDD có ý hủy hoại đất;
 - + Đất không được chuyển nhượng, tặng cho mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho;
 - + Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm;
 - + Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013 mà NSDD do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;
 - + Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng;
 - + Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;
 - + Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn.
- Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.

b. Tài sản được bồi thường:

NSDD được bồi thường các tài sản là nhà, công trình xây dựng trên đất, cây trồng, vật nuôi. Trước đây pháp luật chưa quy định rõ về việc bồi thường chi phí di chuyển tài sản thì nay Luật Đất đai 2013 quy định rõ: “*Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt*”⁷⁰.

Đối với cây trồng, vật nuôi thì cách tính bồi thường hoàn toàn giống Luật Đất đai 2003; chỉ có cách tính bồi thường về nhà, công trình xây dựng trên đất thì Luật Đất đai 2013 quy định có một vài điểm khác hơn, cụ thể như sau:

- Mức bồi thường nhà, công trình bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình đó.

Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng (=) tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân (x) với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành.

Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do UBND cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

- Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định theo công thức sau:

$$Tgt = G1 - \frac{G1}{T} \times T1$$

Trong đó:

- + Tgt: Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại;
 - + G1: Giá trị xây mới nhà, công trình bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành;
 - + T: Thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình bị thiệt hại;
 - + T1: Thời gian mà nhà, công trình bị thiệt hại đã qua sử dụng.
- Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, những vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ.

- Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của Bộ quản lý chuyên ngành ban hành thì UBND cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

5. Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn⁷¹:

Khi Nhà nước xây dựng công trình công cộng, quốc phòng, an ninh có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn thì NSDD được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất theo quy định của Chính phủ.

a) Trường hợp làm thay đổi mục đích sử dụng đất:

- Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở hoặc từ đất ở sang đất nông nghiệp thì mức bồi thường thiệt hại được xác định như sau:

$$Tbt = (G1 - G2) \times S$$

Trong đó:

- + Tbt: Tiền bồi thường thiệt hại;
- + G1: Giá đất ở tính bình quân mỗi m²;
- + G2: Giá đất phi nông nghiệp không phải đất ở hoặc giá đất nông nghiệp tính bình quân cho mỗi m²;
- + S: Diện tích đất bị thay đổi mục đích sử dụng đất;
- Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất nông nghiệp thì mức bồi thường thiệt hại được xác định như sau:

$$Tbt = (G3 - G4) \times S$$

Trong đó:

- + Tbt: Tiền bồi thường thiệt hại;
 - + G3: Giá đất phi nông nghiệp không phải đất ở tính bình quân mỗi m²;
 - + G4: Giá đất nông nghiệp tính bình quân cho mỗi m²;
 - + S: Diện tích đất bị thay đổi mục đích sử dụng đất.
- b) Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng đất thì việc xác định mức bồi thường thiệt hại do UBND cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định cụ thể.
- c) Nhà ở, công trình xây dựng khác và các tài sản khác gắn liền với đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn bị thiệt hại do phải giải tỏa thì được bồi thường theo mức thiệt hại theo quy định.
- d) Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình chiếm dụng khoảng không trên 70% diện tích thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại điểm a và b nêu trên.
- e) 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 phải di chuyển chỗ

ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất trong hành lang an toàn thì được bố trí tái định cư; được bồi thường chi phí di chuyển, và được hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất

6. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư⁷²:

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho NCDTH.
- Trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.
- Trường hợp NCDTH không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc nhà nước.
- NSDD được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước. Cụ thể⁷³:

- a) Khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước nhưng đến thời điểm thu hồi đất vẫn chưa nộp;
- b) Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính quy định tại Điểm a Khoản này được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Trường hợp số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đến thời điểm có quyết định thu hồi đất lớn hơn số tiền được bồi thường, hỗ trợ thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó; nếu hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư thì sau khi trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ vào số tiền để được giao đất ở, mua nhà ở tại nơi tái định cư mà số tiền còn lại nhỏ hơn số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó;

- c) Tiền được bồi thường để trừ vào số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính gồm tiền được bồi thường về đất, tiền được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Không trừ các khoản tiền được bồi thường chi phí di chuyển, bồi thường thiệt hại về tài sản, bồi thường do ngừng sản xuất kinh doanh và các khoản tiền được hỗ trợ vào khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Lưu ý:

Tại Tp.HCM, liên quan đến vấn đề tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, Quyết định 23/2015/QĐ-UBND có một số nội dung đáng chú ý như sau:

- (i) Trước đây, theo quy định tại Quyết định 35/2010/QĐ-UBND thì giá bán, giá cho thuê tái định cư sẽ được xác định “*phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường do Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt (trừ các dự án hoặc các trường hợp có văn bản chỉ đạo riêng của Ủy ban nhân dân thành phố)*”⁷⁴. Tuy nhiên, theo quy định mới tại Quyết định 23/2015/QĐ-UBND⁷⁵ thì giá thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư, giá bán nhà ở chung cư tái định cư được **xác định cùng thời điểm và thống nhất với nguyên tắc và phương pháp xác định giá đất ở cụ thể làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất**.
- (ii) Hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện tái định cư mà số tiền được bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu thì được hỗ trợ khoản chênh lệch đó; trường hợp không nhận đất ở, nhà ở tại khu tái định cư thì được nhận tiền tương đương với khoản chênh lệch đó, cụ thể:
- Đối với các quận - huyện có căn hộ chung cư để bố trí thì diện tích căn hộ chung cư tối thiểu để tính hỗ trợ là 30m². Phần diện tích lớn hơn 30m² người bị thu hồi đất phải thanh toán tiền theo quy định;
 - Đối với các quận - huyện không có căn hộ chung cư để bố trí thì diện tích đất ở tối thiểu hỗ trợ là 45m². Phần diện tích lớn hơn 45m² người bị thu hồi đất phải thanh toán tiền theo quy định.

Như vậy, theo quy định mới tại Quyết định 23/2015/QĐ-UBND thì diện tích đất ở tối thiểu được hỗ trợ đã tăng từ 40 m² lên 45 m².

IV. XỬ LÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐANG CHO THUÊ, ĐANG THẾ CHẤP KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT.⁷⁶

1. Trường hợp đất đang cho thuê, thế chấp mà Nhà nước thu hồi vì mục đích quốc phòng, an ninh và thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan đến quyền sử dụng đất giữa các bên trong hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.
2. Đất đang cho thuê thuộc trường hợp bị thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai trừ trường hợp đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm và đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai mà NSDD do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm thì hợp đồng thuê đất bị chấm dứt và việc thu hồi đất được thực hiện theo quy định sau:
 - a. Trường hợp bên cho thuê đất là người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi, bên chi thuê đất phải bồi thường thiệt hại cho bên thuê đất theo quy định của pháp luật về dân sự;
 - b. Trường hợp bên thuê đất là người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất, bên thuê đất phải bồi thường thiệt hại cho bên cho thuê đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

- c. Trường hợp người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai không phải là bên cho thuê đất hay bên thuê đất thì Nhà nước thu hồi đất và người gây ra hành vi vi phạm có trách nhiệm bồi thường cho bên bị thiệt hại theo quy định.

Trường hợp khi Nhà nước thu hồi mà quyền sử dụng đất đang thế chấp thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị chấm dứt; bên thế chấp phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận thế chấp theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật khác có liên quan.

3. Trường hợp đất do NSDD là cá nhân cho thuê, thế chấp mà cá nhân đó chết nhưng không có người thừa kế thì Nhà nước thu hồi đất, Nhà nước có trách nhiệm giải quyết các quyền và nghĩa vụ có liên quan đến thửa đất theo quy định của pháp luật; hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp bị chấm dứt và quyền sử dụng đất được giải quyết như sau:
- a. Trường hợp thuê đất thì bên thuê đất được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đất đã ký kết;
 - b. Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất thì xử lý quyền sử dụng đất thế chấp theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm.
4. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất của bên thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp thì việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp và bên thuê đất, bên thuê lại đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.⁷⁷
5. Trường hợp NSDD thuê trả tiền hàng năm đã thế chấp, đã bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 nếu không thực hiện được nghĩa vụ với bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh thì Nhà nước thu hồi đất của bên thế chấp, bên bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất thuê hàng năm để cho người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm thuê đất, trừ trường hợp có sự thỏa thuận khác. Người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm tự thỏa thuận với bên thế chấp, bên bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất thuê hàng năm về việc chi trả chi phí đầu tư vào đất còn lại đến thời điểm thu hồi đất. Trường hợp không tự thỏa thuận được thì các bên có liên quan có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật. Người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể và phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định. Trường hợp có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai. Đồng thời người mua tài sản phải đảm bảo các điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm.⁷⁸

Lưu ý: Chuyên đề pháp lý này được phát hành cho Quý Khách hàng của Công ty Luật TNHH Đất Luật nhằm hỗ trợ hiệu quả hơn hoạt động đầu tư, kinh doanh của Quý Khách hàng. Các thông tin trong Chuyên đề này chỉ mang tính tham khảo. Chúng tôi đề nghị Quý Khách hàng nên tham khảo ý kiến chuyên môn đối với các vấn đề cụ thể. Hãy liên hệ trực tiếp với văn phòng của chúng tôi theo địa chỉ phía trên để được giải đáp cụ thể nếu Quý Khách hàng có gì chưa rõ liên quan đến Chuyên đề này.

© 2017 – Dat Luat Law firm.



For , please consider the environment before printing.

¹ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/1/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (“**Thông tư 33/2017/TT-BTNMT**”).

² Điều 16 Luật Đất đai 2013.

³ Điều 61, Điều 63 Luật Đất đai 2013.

⁴ Điều 62, Điều 63 Luật Đất đai 2013.

⁵ Điều 64 Luật Đất đai 2013.

⁶ Khoản 13 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (“**Nghị định 01/2017/NĐ-CP**”).

⁷ Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai (“**Nghị định 43/2014/NĐ-CP**”):

“Điều 15. Các trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng đến tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư và thời điểm để tính gia hạn 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất

Thời điểm để tính gia hạn 24 tháng được tính như sau:

- a) Trường hợp dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa: Tính từ tháng thứ 13 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa đối với;
- b) Trường hợp dự án đầu tư chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa: Tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng.

Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì việc gia hạn sử dụng đất 24 tháng được áp dụng đối với từng phần diện tích đất đó, tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất đó.”

⁸ Các trường hợp bất khả kháng tại quy định này bao gồm (khoản 1 Điều 15 Nghị định 43/2014/NĐ-CP):

- (i) Do ảnh hưởng trực tiếp của thiên tai, thảm họa môi trường;
- (ii) Do ảnh hưởng trực tiếp của hỏa hoạn, dịch bệnh;
- (iii) Do ảnh hưởng trực tiếp của chiến tranh;
- (iv) Các trường hợp bất khả kháng khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

⁹ Khoản 12 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

¹⁰ Điều 65 Luật Đất đai 2013.

¹¹ Khoản 14 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

¹² Khoản 15 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

¹³ Khoản 36 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

¹⁴ Điều 66 Luật Đất đai 2013.

¹⁵ Khoản 62 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

¹⁶ Điều 66 đến Điều 71 Luật Đất đai 2013.

¹⁷ Khoản 45 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

¹⁸ Điều 8 Thông tư 37/2014/TT-BTNMT.

¹⁹ Điều 99 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Điều 34 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ; tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (“**Nghị định 47/2014/NĐ-CP**”). và Điều 14 Thông tư 37/2014/TT-BTNMT và Khoản 3 Điều 13 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT.

²⁰ Khoản 8 Điều 4 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

²¹ Khoản 60 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

²² Điều 5 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

²³ Điều 82 Luật Đất đai 2013.

²⁴ Khoản 1 Điều 74 và Điều 75 Luật Đất đai 2013.

²⁵ Khoản 1 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

²⁶ Khoản 6 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

²⁷ Khoản 2 Điều 8 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

²⁸ Điều 13 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

²⁹ Việc xác định đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 phải căn cứ vào các giấy tờ sau:

- (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 31/5/1990 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 UBND 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 UBND 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;

Trường hợp giấy tờ trên chỉ còn lưu tại cơ quan, tổ chức đã thu tiền hoặc các 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 NSDD để tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

³⁰ Khoản 1 Điều 4 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

³¹ Điều 11 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

³² Theo khoản 2 Điều 3 Nghị định 47/2014/NĐ-CP thì “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.”

³³ Điều 76 Luật Đất đai 2013.

³⁴ Điểm b Khoản 1 Điều 77 Luật Đất đai 2013.

³⁵ Điều 4 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

³⁶ Khoản 2 Điều 78, Khoản 2 Điều 80, Khoản 1, Khoản 4 Điều 81 Luật Đất đai 2013.

³⁷ Điều 3 Nghị định 47/2014/NĐ-CP; Điều 3 Thông tư 37/2014/TT-BTNMT.

³⁸ Khoản 2 Điều 4 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

³⁹ Khoản 3 Điều 4 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

⁴⁰ Khoản 4 Điều 4 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

⁴¹ Khoản 1 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

⁴² Khoản 2 Điều 10 Quyết định 23/2015/QĐ-UBND.

⁴³ Khoản 6 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

⁴⁴ Khoản 1 Điều 80 Luật Đất đai 2013.

⁴⁵ Khoản 1 Điều 78, Khoản 3 Điều 81 Luật Đất đai 2013.

⁴⁶ Khoản 1 Điều 81 Luật Đất đai 2013.

⁴⁷ Điều 15 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

⁴⁸ Điều 3 Thông tư 80/2017/TT-BTC.

⁴⁹ Điều 90 Luật Đất đai 2013:

“Điều 90. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

- a) Đối với cây hàng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất;
- b) Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất;
- c) Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại;
- d) Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

- a) Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất đã đến thời kỳ thu hoạch thì không phải bồi thường;
- b) Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra; mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.”

⁵⁰ Điều 4 Thông tư 80/2017/TT-BTC.

⁵¹ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có hiệu lực từ ngày 01/10/2009 (“**Nghị định 69/2009/NĐ-CP**”).

⁵² Khoản 8 Điều 210 Luật Đất đai:

“Điều 210. Điều khoản chuyển tiếp
(...)”

8. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.”

⁵³ Điều 5 Thông tư 80/2017/TT-BTC.

⁵⁴ Điều 83 Luật Đất đai 2013.

⁵⁵ Điều 86 Luật Đất đai 2013.

⁵⁶ Khoản 5 Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP và Điều 4 Thông tư 37/2014/TT-BTNMT.

⁵⁷ Điều 5 Thông tư 37/2014/TT-BTNMT và Điều 11 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT.

⁵⁸ Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 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 64/CP**”).

⁵⁹ Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 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 (“**Nghị định 85/1999/NĐ-CP**”).

⁶⁰ Nghị định số 02/CP ngày 15/01/1994 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 02/CP**”).

⁶¹ Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16/11/ 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 163/1999/NĐ-CP**”).

⁶² Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (“**Nghị định 181/2004/NĐ-CP**”).

⁶³ Khoản 5 Điều 10 Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của UBND Tp. HCM ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Tp. HCM (“**Quyết định 23/2015/QĐ-UBND**”).

⁶⁴ Điều 15 Quyết định 23/2015/QĐ-UBND.

⁶⁵ Khoản 3 Điều 25 Quyết định 23/2015/QĐ-UBND.

⁶⁶ Quyết định số 68/2010/QĐ-UBND ngày 14/9/2010 của UBND Thành phố về giấy phép xây dựng tạm.

⁶⁷ Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 28/ 6/2013 của UBND Thành phố quy định chi tiết một số nội dung về cấp phép xây dựng trên địa bàn Tp.HCM.

⁶⁸ Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 04/8/2014 của UBND Thành phố quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

⁶⁹ Điều 88 và Điều 92 Luật Đất đai 2013.

⁷⁰ Điều 91 Luật Đất đai 2013.

⁷¹ Điều 94 Luật Đất đai 2013.

⁷² Điều 93 Luật Đất đai 2013.

⁷³ Khoản 1 Điều 30 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

⁷⁴ Khoản 4 Điều 35/2010/QĐ-UBND.

⁷⁵ Điểm a khoản 3 Điều 42 Quyết định 23/2015/QĐ-UBND.

⁷⁶ Khoản 28 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP

⁷⁷ Khoản 36 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

⁷⁸ Khoản 53 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.