



UBND XÃ QUỲNH LẬP



# THỰC HIỆN PHÁP LỆNH DÂN CHỦ CƠ SỞ TRONG BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

*(Tài liệu tham khảo)*



*Hà Nội, tháng 9 năm 2011*

## ***Lời nói đầu***

Ngày 20 tháng 4 năm 2007, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã thông qua Pháp lệnh số 34/2007/PL-UBTVQH11 về thực hiện dân chủ ở xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Pháp lệnh Dân chủ cơ sở). Pháp lệnh Dân chủ cơ sở là bước phát triển mới trong việc thể chế hóa các quyền dân chủ của người dân tại địa phương, nâng từ nghị định của chính phủ (cơ quan hành pháp) lên thành pháp lệnh của Ủy ban Thường vụ Quốc hội (cơ quan lập pháp). Pháp lệnh Dân chủ cơ sở là căn cứ pháp lý quan trọng trong việc thực hành dân chủ ở địa phương, là cơ sở để các chương trình phát triển cộng đồng tại Việt Nam thúc đẩy tiến trình dân chủ hóa.

Hiện nay, vấn đề gặp phải của đa số các dự án hạ tầng là khó khăn trong thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư. Trong đó, không ít khó khăn xuất phát từ quá trình quản trị địa phương; minh bạch và trách nhiệm giải trình chưa được thực hiện một cách toàn diện. Bên cạnh đó, thiếu thông tin và kiến thức liên quan đến thực hành dân chủ cơ sở là một trong những lý do phổ biến khiến các bên liên quan tại địa phương chưa tìm được tiếng nói chung trong các dự án liên quan đến chủ đề này.

Dự án Khu công nghiệp cảng Đông Hội, Quỳnh Lưu, Nghệ An là một trường hợp thực tế.

Năm 2011, Tổ chức Hợp tác Quốc tế Đức (GIZ) đã khuyến trợ cho Trung tâm Nghiên cứu Tài nguyên và Phát triển nông thôn (RECERD) triển khai Dự án “*Hỗ trợ thực hiện Pháp lệnh Dân chủ cơ sở tại xã Quỳnh Lập, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An*”. Dự án nhằm góp phần thúc đẩy các bên liên quan trong *Dự án Khu công nghiệp cảng Đông Hội tại xã Quỳnh Lập, Quỳnh Lưu, Nghệ An* tìm tiếng nói chung trong các vấn đề bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư cho người dân bị thu hồi đất.

Tài liệu này được xây dựng dựa trên kết quả các hoạt động nâng cao năng lực, thúc đẩy đối thoại giữa các bên liên quan trong khuôn khổ dự án. Tài liệu có hai phần nội dung: các kiến thức cơ bản về quyền dân chủ của người dân theo Pháp lệnh Dân chủ cơ sở; và phần trả lời các câu hỏi đúc kết từ ý kiến thắc mắc của người dân xã Quỳnh Lập.

*Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2011,*

**Tường Phi Lai**

Giám đốc RECERD

## ***Lời cảm ơn***

RECERD trân trọng cảm ơn người dân và chính quyền địa phương đã tích cực tham gia vào các hoạt động của dự án và đóng góp xây dựng tài liệu này.

RECERD trân trọng cảm ơn GIZ đã khuyến trợ cho dự án, mà tài liệu này là một phần không thể thiếu.

Cảm ơn các chuyên gia đã đóng góp ý kiến vào việc xây dựng nội dung về chuyên môn và hiệu đính tài liệu này. Đặc biệt sự đóng góp mang tính tiến trình của PGS.TS. Nguyễn Quang Tuyến (Đại học Luật Hà Nội), TS. Đặng Minh Tuấn (Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội), Luật gia Lê Thế Nhân (Chủ tịch Codes).

RECERD biết ơn sự nỗ lực của Ban quản lý dự án địa phương, nhóm tình nguyện viên xã Quỳnh Lập; cán bộ, cộng tác viên, tình nguyện viên của RECERD đã đóng góp vào việc hoàn thành tài liệu này.

**Ý kiến đóng góp và nhu cầu tài liệu xin  
vui lòng liên hệ:**

Trung tâm Nghiên cứu Tài nguyên và Phát  
triển nông thôn (RECERD)

Địa chỉ: Tổ 3, Phú Lương, Hà Đông, Hà Nội

Điện thoại: (04) 3 353128

Fax: (04) 3 3535710

Email: [recerd@gmail.com](mailto:recerd@gmail.com)

Website: <http://recerd.org.vn>

## Hướng dẫn sử dụng tài liệu

Tài liệu này được xây dựng gồm 2 phần:

### **Phần 1: Giới thiệu chung về Pháp lệnh Dân chủ cơ sở**

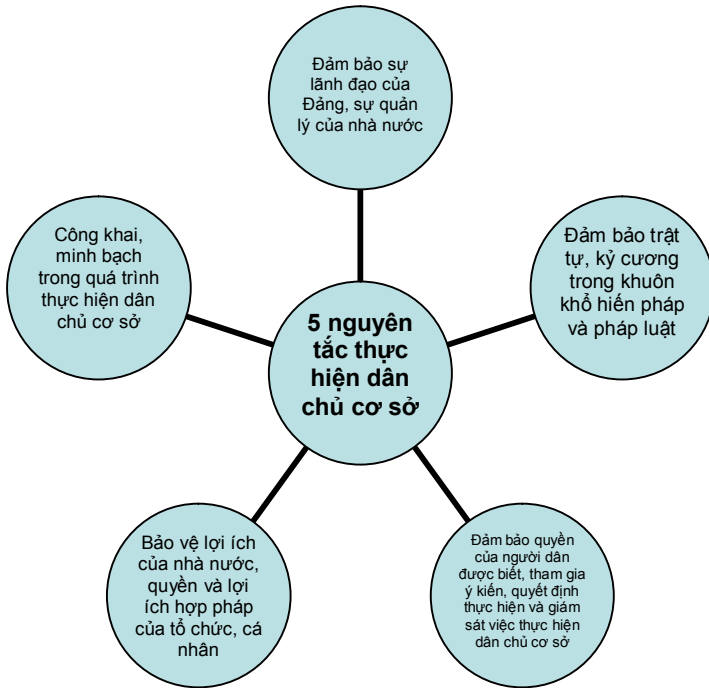
Đưa ra các khái niệm cơ bản, các nội dung, hình thức công khai cho dân biết theo quy định của Pháp lệnh Dân chủ cơ sở.

### **Phần 2: Hỏi đáp**

Phần này tổng hợp các câu hỏi của người dân và giải đáp của chuyên gia về thực hiện dân chủ cơ sở trong bồi thường, giải phóng mặt bằng tại xã Quỳnh Lập. Kèm theo tài liệu này là đĩa CD, dùng cho việc phát thành hàng ngày trên hệ thống truyền thanh thôn, xã.

# CÁC NỘI DUNG CHÍNH CỦA PHÁP LỆNH DÂN CHỦ CƠ SỞ







**Câu 1: Pháp lệnh Dân chủ cơ sở ra đời khi nào và quy định về việc gì?**

Pháp lệnh số 34/2007/PL-UBTVQH11 về thực hiện dân chủ ở xã, phường, thị trấn được Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua ngày 20/4/2007 và có hiệu lực từ ngày 1/7/2007.

Pháp lệnh quy định những nội dung phải công khai để dân biết; những nội dung để nhân dân bàn và quyết định; những nội dung nhân dân tham gia ý kiến trước khi cơ quan có thẩm quyền quyết định; những nội dung nhân dân giám sát; trách nhiệm của chính quyền, cán bộ, công chức cấp xã, cấp thôn, tổ dân phố, cá nhân có liên quan và của nhân dân trong việc thực hiện dân chủ ở cấp xã (trích Điều 1 Pháp lệnh Dân chủ cơ sở).

**Câu 2: Có những nguyên tắc nào trong thực hiện dân chủ cơ sở?**

Điều 2 Pháp lệnh Dân chủ cơ sở quy định 5 nguyên tắc thực hiện dân chủ cơ sở như sau:

1. Bảo đảm trật tự, kỷ cương, trong khuôn khổ Hiến pháp và pháp luật.

2. Bảo đảm quyền của nhân dân được biết, tham gia ý kiến, quyết định, thực hiện và giám sát việc thực hiện dân chủ cơ sở.

3. Bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

4. Công khai, minh bạch trong quá trình thực hiện dân chủ cơ sở.

5. Bảo đảm sự lãnh đạo của Đảng, sự quản lý của Nhà nước.

**Câu 3: Ai là người có trách nhiệm thực hiện dân chủ cơ sở?**

Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện dân chủ cơ sở (trích Khoản 1, Điều 3 Pháp lệnh Dân chủ cơ sở).

**Câu 4: Ai là người giám sát việc thực hiện dân chủ cơ sở?**

Theo khoản 3, Điều 3 Pháp lệnh Dân chủ cơ sở quy định: Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận (Hội Liên hiệp Phụ nữ, Đoàn thanh niên, Hội Nông dân, Hội cựu chiến binh...) ở cấp xã có trách nhiệm giám sát việc thực hiện và tham gia tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện dân chủ cơ sở.

**Câu 5: Các hành vi nào bị nghiêm cấm trong thực hiện dân chủ cơ sở?**

Theo Điều 4 của Pháp lệnh Dân chủ cơ sở, có 4 hành vi sau đây bị nghiêm cấm trong thực hiện dân chủ cơ sở:

1. Không thực hiện hoặc làm trái các quy định về thực hiện dân chủ cơ sở.

2. Trù dập người khiếu nại, tố cáo, kiến nghị có liên quan đến việc thực hiện dân chủ cơ sở.

3. Bao che, cản trở hoặc thiếu trách nhiệm trong việc giải quyết khiếu nại, tố cáo, kiến nghị có liên quan đến việc thực hiện dân chủ cơ sở.

4. Lợi dụng việc thực hiện dân chủ cơ sở để xâm phạm an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội; xâm phạm lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

**Câu 6: Những nội dung nào phải công khai để dân biết?**

Theo điều 5 của Pháp lệnh dân chủ cơ sở, có 11 nội dung phải công khai để nhân dân biết, bao gồm:

1. Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phương án chuyển dịch cơ cấu kinh tế và

dự toán, quyết toán ngân sách hằng năm của cấp xã.

2. Dự án, công trình đầu tư và thứ tự ưu tiên, tiến độ thực hiện, phương án đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư liên quan đến dự án, công trình trên địa bàn cấp xã; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết và phương án điều chỉnh, quy hoạch khu dân cư trên địa bàn cấp xã.

3. Nhiệm vụ, quyền hạn của cán bộ, công chức cấp xã trực tiếp giải quyết các công việc của nhân dân.

4. Việc quản lý và sử dụng các loại quỹ, khoản đầu tư, tài trợ theo chương trình, dự án đối với cấp xã; các khoản huy động nhân dân đóng góp.

5. Chủ trương, kế hoạch vay vốn cho nhân dân để phát triển sản xuất, xoá đói, giảm nghèo; phương thức và kết quả bình xét hộ nghèo được vay vốn phát triển sản xuất, trợ cấp xã hội, xây dựng nhà tình thương, cấp thẻ bảo hiểm y tế.

6. Đề án thành lập mới, nhập, chia đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới hành chính liên quan trực tiếp tới cấp xã.

7. Kết quả thanh tra, kiểm tra, giải quyết các vụ việc tiêu cực, tham nhũng của cán

bộ, công chức cấp xã, của cán bộ thôn, tổ dân phố; kết quả lấy phiếu tín nhiệm Chủ tịch và Phó Chủ tịch Hội đồng nhân dân, Chủ tịch và Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

8. Nội dung và kết quả tiếp thu ý kiến của nhân dân đối với những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của cấp xã mà chính quyền cấp xã đưa ra lấy ý kiến nhân dân theo quy định tại Điều 19 của Pháp lệnh này.

9. Đối tượng, mức thu các loại phí, lệ phí và nghĩa vụ tài chính khác do chính quyền cấp xã trực tiếp thu.

10. Các quy định của pháp luật về thủ tục hành chính, giải quyết các công việc liên quan đến nhân dân do chính quyền cấp xã trực tiếp thực hiện.

11. Những nội dung khác theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc chính quyền cấp xã thấy cần thiết.

**Câu 6: Có các hình thức công khai nào theo Pháp lệnh Dân chủ cơ sở?**

Theo Điều 6 Pháp lệnh Dân chủ cơ sở, có 3 hình thức công khai gồm:

1. Niêm yết công khai tại trụ sở Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp xã;

2. Công khai trên hệ thống truyền thanh của cấp xã;

3. Công khai thông qua Trưởng thôn, Tổ trưởng tổ dân phố để thông báo đến nhân dân.

**Câu 7: Những việc nào nhân dân được bàn và quyết định trực tiếp?**

Theo điều 10, Pháp lệnh Dân chủ cơ sở, nhân dân bàn và quyết định trực tiếp về:

1. Chủ trương và mức đóng góp xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình phúc lợi công cộng trong phạm vi cấp xã, thôn, tổ dân phố do nhân dân đóng góp toàn bộ hoặc một phần kinh phí;

2. Các công việc khác trong nội bộ cộng đồng dân cư phù hợp với quy định của pháp luật.

**Câu 7: Có những hình thức nào để nhân dân bàn và quyết định trực tiếp?**

Theo Điều 11 Pháp lệnh Dân chủ cơ sở, nhân dân bàn và quyết định trực tiếp bằng một trong các hình thức sau đây:

1. Tổ chức cuộc họp cử tri hoặc cử tri đại diện hộ gia đình theo địa bàn từng thôn, tổ dân phố;

2. Phát phiếu lấy ý kiến tới cử tri hoặc cử tri đại diện hộ gia đình.

Nếu có trên 50% tổng số cử tri hoặc cử tri đại diện hộ gia đình trong thôn, tổ dân phố hoặc trong toàn cấp xã tán thành thì có giá trị thi hành.

**Câu 8: Có bao nhiêu việc nhân dân được bàn, biểu quyết để trình cấp có thẩm quyền quyết định?**

Theo Điều 13 Pháp lệnh Dân chủ cơ sở, 3 việc sau đây nhân dân có quyền bàn, biểu quyết để cơ quan có thẩm quyền quyết định:

1. Hương ước, quy ước của thôn, tổ dân phố.

2. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Trưởng thôn, Tổ trưởng tổ dân phố.

3. Bầu, bãi nhiệm thành viên Ban thanh tra nhân dân, Ban giám sát đầu tư của cộng đồng.

Nếu có trên 50% tổng số cử tri hoặc cử tri đại diện hộ gia đình trong thôn, tổ dân phố tán thành thì có giá trị thi hành sau khi

Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định công nhận.

**Câu 9: Những nội dung nào nhân dân có quyền tham gia ý kiến?**

Theo Điều 19 Pháp lệnh Dân chủ cơ sở, nhân dân có quyền tham gia ý kiến đối với các nội dung sau:

1. Dự thảo kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội của cấp xã; phương án chuyển đổi cơ cấu kinh tế, cơ cấu sản xuất; đề án định canh, định cư, vùng kinh tế mới và phương án phát triển ngành nghề của cấp xã.

2. Dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết và phương án điều chỉnh; việc quản lý, sử dụng quỹ đất của cấp xã.

3. Dự thảo kế hoạch triển khai các chương trình, dự án trên địa bàn cấp xã; chủ trương, phương án đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng, tái định cư; phương án quy hoạch khu dân cư.

4. Dự thảo đề án thành lập mới, nhập, chia đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới hành chính liên quan trực tiếp đến cấp xã.

5. Những nội dung khác cần phải lấy ý kiến nhân dân theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có



thẩm quyền hoặc chính quyền cấp xã thấy cần thiết.

**Câu 10: Nhân dân được quyền giám sát những nội dung gì và bằng cách nào?**

Theo Điều 23 Pháp lệnh Dân chủ cơ sở, nhân dân được quyền giám sát việc thực hiện toàn bộ nội dung dân biết, dân bàn và quyết định, dân tham vấn.

Điều 24 Pháp lệnh Dân chủ cơ sở quy định nhân dân thực hiện giám sát của mình thông qua:

1. Ban thanh tra nhân dân, Ban giám sát đầu tư của cộng đồng.

2. Quyền khiếu nại, tố cáo, kiến nghị với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc kiến nghị thông qua Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận cấp xã, Ban thanh tra nhân dân, Ban giám sát đầu tư của cộng đồng.

**Câu 11: Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có trách nhiệm gì trong việc đảm bảo quyền giám sát của nhân dân?**

Theo Điều 25 Pháp lệnh Dân chủ cơ sở, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, cơ quan, tổ chức, cá nhân có các trách nhiệm sau đây:

1. Cung cấp đầy đủ, kịp thời các thông tin, tài liệu cần thiết cho Ban thanh tra nhân dân, Ban giám sát đầu tư của cộng đồng;

2. Xem xét, giải quyết và trả lời kịp thời các khiếu nại, tố cáo, kiến nghị của công dân, kiến nghị của Ban thanh tra nhân dân, Ban giám sát đầu tư của cộng đồng, của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận cấp xã hoặc báo cáo với cơ quan có thẩm quyền về những vấn đề không thuộc thẩm quyền giải quyết của mình;

3. Xử lý người có hành vi cản trở hoạt động của Ban thanh tra nhân dân, Ban giám sát đầu tư của cộng đồng hoặc người có hành vi trả thù, trù dập công dân khiếu nại, tố cáo, kiến nghị theo quy định của pháp luật.

**Câu 12: Trưởng thôn và tổ trưởng dân phố có trách nhiệm gì trong thực hiện dân chủ cơ sở?**

Theo Điều 18 Pháp lệnh Dân chủ cơ sở, trưởng thôn, tổ trưởng dân phố có các trách nhiệm sau đây:

1. Chủ trì, phối hợp với Ban công tác Mặt trận ở thôn, tổ dân phố tổ chức cuộc họp cử tri hoặc cử tri đại diện hộ gia đình, phát phiếu lấy ý kiến cử tri hoặc cử tri đại

diện hộ gia đình để nhân dân thực hiện những nội dung quy định tại Điều 10, khoản 1 và khoản 3 Điều 13 của Pháp lệnh này.

2. Lập biên bản về kết quả đã được nhân dân thôn, tổ dân phố bàn và quyết định trực tiếp những công việc của thôn, tổ dân phố.

3. Lập biên bản về kết quả đã được nhân dân thôn, tổ dân phố bàn và quyết định trực tiếp những công việc thuộc phạm vi cấp xã; báo cáo kết quả cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

4. Tổ chức thực hiện những công việc trong phạm vi thôn, tổ dân phố đã được nhân dân quyết định.

**PHẦN 2:**  
**HỎI ĐÁP VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ**  
**TÁI ĐỊNH CƯ TRONG GIẢI PHÓNG MẶT**  
**BẰNG**



### **Câu 1:**

*Gia đình tôi hiện đang sử dụng đất ổn định từ năm 1980, đất do hợp tác xã cấp. Chúng tôi có hộ khẩu ở đây từ thập niên 1980 và được UBND cấp xã xác nhận không có tranh chấp. Nay Nhà nước thu hồi đất để làm đường theo quy hoạch, vậy gia đình chúng tôi có được bồi thường đất theo quy định của pháp luật không?*

### **Trả lời:**

Theo quy định tại khoản 6 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 03/12/2004 về điều kiện để được bồi thường đất thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP (*có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có quyết định giao đất của cấp thẩm quyền hoặc được UBND xã xác nhận không có tranh chấp*) nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất đó không có tranh chấp thì được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất. Trường hợp của bạn, nếu đủ điều kiện như quy định nêu trên thì được bồi thường về đất.

**Câu 2: Việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người dân khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện dựa theo các văn bản pháp lý hiện hành mới nhất nào?**

**Trả lời:**

Việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện dựa trên các văn bản quy phạm pháp luật sau:

- Luật Đất đai năm 2003;
- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn, thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần;
- Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

- Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- Thông tư số 14/2009/TT-BTN ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất

### **Câu 3:**

*Đất bị Nhà nước thu hồi thì người bị thu hồi đất được bồi thường theo giá đất tại thời điểm nào: Thời điểm ra quyết định thu hồi đất hay thời điểm chi trả tiền bồi thường thực tế?*

### **Trả lời:**



Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng **tại thời điểm có quyết định thu hồi đất** do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố theo quy định của Chính phủ; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng. Trường hợp thực hiện bồi thường chậm được quy định như sau: a) Bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra mà giá đất tại thời điểm bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm trả tiền bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi; b) Bồi thường chậm do người bị thu hồi đất gây ra, nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi

thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi.

**Câu 4: Đất nông nghiệp được hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ năm 1950 và không góp vào hợp tác xã. Nay Nhà nước thu hồi thì người sử dụng đất này sẽ được bồi thường như thế nào?**

**Trả lời:**

Hiến pháp năm 1980, Hiến pháp năm 1992 quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Cho nên kể từ năm 1980 đến nay, người sử dụng đất chỉ có quyền sử dụng mà không có quyền sở hữu về đất đai.

Đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng mà không góp vào hợp tác xã nông nghiệp. Nay Nhà nước thu hồi diện tích đất này thì người sử dụng đất cũng được bồi thường về đất. Điều kiện để được bồi thường về đất được thực hiện theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ.

**Câu 5:**

**- Giá bồi thường được áp dụng tại thời điểm nào. (tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất hay tại thời điểm trả tiền bồi**

***thường cho dân)? Nếu hai thời điểm này cách nhau 2 năm thì áp dụng căn cứ nào để trả tiền bồi thường cho người bị thu hồi đất?***

***- Người bị thu hồi đất phải thỏa mãn những điều kiện nào thì được cấp đất tái định cư?***

***- Người bị thu hồi đất dạng giải tỏa trắng thì được Nhà nước ưu đãi gì để bảo đảm cuộc sống sau khi giải tỏa tốt hơn cuộc sống trước khi giải tỏa?***

**Trả lời:**

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 14 của 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 thì nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất tại thời điểm quyết định thu hồi đất; trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc giao đất ở tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thanh toán bằng tiền theo quy định sau: a) Trường

hợp tiền bồi thường, hỗ trợ lớn hơn tiền sử dụng đất ở hoặc tiền mua nhà ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch; b) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn tiền sử dụng đất ở hoặc tiền mua nhà ở tái định cư thì người tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định này.

- Theo quy định tại Điều 18 của Thông tư số 14/2009/TT-BTN ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất thì hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở thì được bố trí tái định cư trong các trường hợp sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở mà không chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư).

2. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà phần diện tích đất ở còn lại sau khi thu hồi không đủ điều kiện để ở hoặc xây dựng nhà ở theo quy định của UBND cấp tỉnh mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn.

3. 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.

4. Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ (nhiều cặp vợ chồng) cùng chung sống đủ điều kiện tách hộ hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một thửa đất ở bị thu hồi thì UBND cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện thực tế tại địa phương để quy định diện tích đất, diện tích nhà ở để bố trí tái định cư.

- Người bị giải toả trắng thì ngoài việc được bồi thường đất và tài sản gắn liền với đất còn được hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm, giao đất dịch vụ, hỗ trợ khác; cụ thể:

(i) UBND cấp tỉnh lập và thực hiện các dự án tái định cư trước khi thu hồi đất để bồi thường bằng nhà ở, đất ở cho người bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở. Khu tái định cư được quy hoạch chung cho nhiều dự án trên cùng một địa bàn và phải có điều kiện phát triển bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

Trường hợp không có khu tái định cư thì người bị thu hồi đất được bồi thường bằng tiền và được ưu tiên mua hoặc thuê nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước đối với khu vực đô thị; bồi thường bằng đất ở đối với khu vực nông thôn, trường hợp giá trị quyền sử dụng đất ở bị thu hồi lớn hơn đất ở được bồi thường thì người bị thu hồi đất được bồi thường bằng tiền đối với phần chênh lệch đó (khoản 3 Điều 42 Luật đất đai năm 2003).

(ii) Trường hợp thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất mà không có đất để bồi thường cho việc tiếp tục sản xuất thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền, người bị thu hồi đất còn được Nhà nước hỗ trợ để ổn định đời sống, đào tạo chuyển đổi ngành nghề, bố trí việc làm mới (khoản 4 Điều 42 Luật đất đai năm 2003).

Ngoài ra, Anh (chị) có thể tham khảo Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

### **Câu 6:**

**Hiện nay Ban GPMB Tỉnh A đang trong dự án làm đường đại lộ B, và gia đình tôi bị mất đất, mất nhà; về phần tài sản gia đình chúng tôi không thắc mắc gì. Nhưng về phần đất ở, gia đình có một số thắc mắc như sau:**

**Đất sổ đỏ gia đình tôi là 415m<sup>2</sup> nhưng khi Ban giải phóng mặt bằng lại không tính theo sổ đỏ mà tính thiếu và nói là tính theo thực tế. Vậy có đúng với Luật đất đai không? Vì đất gia đình tôi được cấp từ năm 1994 gia đình và đất ở gia đình không phải đất tranh chấp.**

### **Trả lời:**

Về nguyên tắc khi nhà nước thu hồi đất được ghi nhận trong các chính sách, pháp luật hiện nay là:

Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất;

Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc bằng nhà (điều này có nghĩa là người bị Nhà nước thu hồi đất ở; sau đó, họ được Nhà nước giao cho một diện tích đất ở

khác hoặc được bồi thường bằng việc giao cho nhà ở khác), nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thực hiện thanh toán bằng tiền (khoản 2, Điều 6, Nghị định số 197/2004/NĐ-CP). Diện tích bồi thường là diện tích được xác định trên thực địa-thực tế đo đạc diện tích thu hồi của từng người sử dụng đất. Như vậy việc ban giải phóng mặt bằng tiến hành đo đạc xác định diện tích trên thực tế là đúng theo quy định của pháp luật. Và khi đền bù thì gia đình bạn chỉ được đền bù theo đúng diện tích đo đạc trên thực tế, không căn cứ theo sổ đỏ.

Khoản 1, Điều 47 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP thì "Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế".

- Việc xử lý tiền thuế đất như Ông (Bà) nói phải căn cứ theo Quyết định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do UBND tỉnh ban hành: Nếu ở Nghệ An thì căn cứ theo 04/2010/QĐ-UBND tỉnh Nghệ An: nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất "Do sai lệch trong công tác lập hồ sơ địa chính trước đây, thì bồi thường theo số liệu thực tế đo đạc, người sử dụng đất không được truy nhận số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu



có) đối với phần diện tích ít hơn so với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất", Nếu diện tích đo đạc thực tế ít hơn do " yếu tố tự nhiên gây ra (xâm thực, xói lở...) có xác nhận của UBND cấp xã, cơ quan Tài nguyên và Môi trường cấp huyện thì phần diện tích đất chênh lệch được hỗ trợ tối đa bằng 50% theo giá đất do UBND tỉnh công bố hằng năm và theo hiện trạng đất đang sử dụng".

- Ông (Bà) phải hiểu được quyền và nghĩa vụ của "Người sử dụng đất" được quy định từ Điều 113 đến Điều 117 Luật đất đai 2003.

- Diện tích được bồi thường của gia đình bạn phải có trích lục địa chính (Trích lục sơ đồ thửa đất mà người sử dụng đất đang sử dụng theo tờ bản đồ địa chính của xã, phường, thị trấn nơi có đất) của cơ quan chức năng và có xác nhận của chủ hộ; việc bạn nói gia đình không biết đến diện tích đất được bồi thường cho gia đình thì bạn phải liên lạc với Hội đồng bồi thường huyện để được làm sáng tỏ.

### **Câu 7:**

***Gia đình tôi đang sinh sống tại Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội. Trước năm 1993, gia đình tôi đã chuyển tới mảnh đất lưu***

***không sinh sống ổn định cho đến nay không xảy ra bất kì tranh chấp nào liên quan đến quyền sử dụng đất. Gia đình tôi vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất này. Nay Nhà nước có kế hoạch thu hồi một phần diện tích đất của nhà tôi để mở đường. Khi Nhà nước thu hồi diện tích đất trên, gia đình tôi có được bồi thường không? Gia đình tôi có được hưởng quyền lợi gì không?***

**Trả lời:**

Căn cứ vào quy định tại Điều 7 Quyết định số 108/2009/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ngày 29-9-2009 ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội: Khi Nhà nước thu hồi đất nếu hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ theo quy định nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất đó không có tranh chấp và tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất KHÔNG có một trong các hành vi vi phạm sau đây: (i) Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai; (ii) Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây

dụng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý; (iii) Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc; (iv) Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng; (v) Lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm **thì được bồi thường**.

Do đó, diện tích đất bị thu hồi của gia đình bạn đủ điều kiện được bồi thường và khi bị thu hồi loại đất sử dụng vào mục đích nào thì gia đình bạn sẽ được bồi thường bằng tiền theo giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi (khoản 2 Điều 8 Quyết định số 108/2009/QĐ-UBND).

Nếu diện tích đất bị thu hồi của gia đình bạn có nhà, công trình xây dựng trên đất sẽ được bồi thường theo quy định tại khoản 1, khoản 5 Điều 31 Quyết định số 108/2009/QĐ-UBND.

Ngoài ra, nếu trên diện tích đất bị thu hồi còn có cây trồng, vật nuôi thì gia đình bạn còn được bồi thường theo Điều 24 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3 tháng 12 năm 2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

**Câu 8:**

***Tôi đứng tên chủ sử dụng 500m<sup>2</sup> đất từ năm 2000. Khu đất này có nguồn gốc là đất nông nghiệp, tôi mua của ông N.V.G năm 1968 (có xác nhận của UBND xã T.H). Năm 2005, tôi xây dựng nhà ở trên khu đất này. Năm 2008, UBND huyện C.M ra quyết định thu hồi 100m<sup>2</sup> đất của tôi để làm đường.***

***Tuy nhiên, tôi chỉ được bồi thường theo giá đất nông nghiệp, với lý do khu đất này chưa có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở. Tôi không đồng ý với việc bồi thường theo giá đất nông nghiệp, với lý do khu đất này gia đình tôi đã sử dụng để làm nhà ở từ năm 2005 và đã nộp thuế nhà đất từ đó đến nay.***

***Tôi muốn hỏi là việc bồi thường diện tích đất thu hồi của gia đình tôi theo giá đất nông nghiệp là đúng hay sai? Trong***

***trường hợp tôi không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của UBND huyện C.M thì tôi sẽ đề nghị cơ quan nào có thẩm quyền giải quyết vụ việc này? Và vụ việc này cần phải giải quyết như thế nào?***

**Trả lời:**

1. Điều 14, 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 (Sau đây gọi tắt là “Nghị định 69”) quy định: trường hợp người đang sử dụng có đủ điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10 và 11 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ (bà con tìm đọc kỹ các mục này) về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, nếu không đủ điều kiện bồi thường thì UBND cấp tỉnh sẽ xem xét hỗ trợ.

2. Về nguyên tắc bồi thường, Khoản 2, Điều 14, Nghị định 69 quy định: người bị thu hồi đất đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng (nhà ở, trồng cây, chăn nuôi v.v..), nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị

quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi; Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc bằng nhà, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thực hiện thanh toán bằng tiền.

3. Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và công bố; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng; trường hợp tại thời điểm có quyết định thu hồi đất mà giá này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp.

4. Khoản 4, Điều 18 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 thì được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất quy định nhà ở gắn liền với đất được xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà tại thời điểm xây dựng trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt thì không được bồi thường.

5. Điều 31 Luật Khiếu nại, tố cáo năm 1998 được sửa đổi bổ sung năm 2005, 2006 quy định thời hiệu giải quyết khiếu nại là 90 ngày kể từ ngày nhận được quyết định hành chính; trừ các trường hợp đặc biệt khác. Quyền khiếu nại của bạn theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo là quyền đề nghị cơ quan đã ban hành quyết định xem xét lại quyết định hành chính khi có căn cứ cho rằng quyết định đó là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của bạn. Bạn nên xem xét các quy định nói trên và đối chiếu với trường hợp của bạn để áp dụng cho phù hợp.

**Câu 9:**

***Gia đình tôi có một thửa ruộng rộng khoảng 2.000m<sup>2</sup>. Thửa ruộng do ông, bà chúng tôi để lại từ thời Pháp thuộc (trước 1945) với giấy chứng nhận trích lục bản đồ. Gia đình chúng tôi kể từ thời đó vẫn làm ruộng kiếm sống trên mảnh đất này và tuân thủ đóng thuế ruộng đất cho Nhà nước.***

***Vậy cho hỏi Đất có trước 1945, nhưng không sổ đỏ có được bồi thường không?***

**Trả lời:**

1. Trường hợp nếu thửa đất của gia đình bạn thuộc diện giải tỏa để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế:

Thửa đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng nếu việc sử dụng đất là ổn định và được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là đất không có tranh chấp, khi thu hồi, Nhà nước sẽ thực hiện việc bồi thường được theo quy định sau:

- Nếu đất được sử dụng vào mục đích nông nghiệp, khi thu hồi, Nhà nước sẽ bồi thường và hỗ trợ đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định.

Diện tích đất của gia đình bạn nằm trong hạn mức đất nông nghiệp, do vậy sẽ được bồi thường và hỗ trợ đối với toàn bộ diện tích đất ruộng này (Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007).

- Trường hợp có đất để bồi thường, Nhà nước bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng;

- Nếu Nhà nước không có đất để bồi thường thì gia đình bạn sẽ được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất;



- Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc giao đất ở tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thanh toán bằng tiền theo quy định.

(Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ)

2. Nếu việc giải tỏa thửa đất của gia đình bạn không sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế, khi đó gia đình bạn có thể thỏa thuận với chủ đầu tư theo hình thức chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Việc bồi thường cụ thể đối với trường hợp của gia đình bạn khi Nhà nước thu hồi đất sẽ phụ thuộc vào quy định của pháp luật vào thời điểm có quyết định thu hồi.

### **Câu 10:**

***Chúng tôi quê ở nơi khác vào Nghệ An học tập và làm việc. Hiện nay chúng tôi muốn mua đất để làm nhà và cũng đã tìm được một lô đất nhỏ có nhà được xây dựng trên đất đó nhưng đất đó chưa có sổ đỏ. Ông chủ nói nếu mua thì chỉ có giấy tờ viết tay. Vậy nếu mua lô đất đó mà sau này bị giải tỏa thì chúng tôi có***

***được quyền lợi gì không (đền bù hay là mất trắng)?***

**Trả lời:**

Theo Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ quy định về điều kiện để được bồi thường đất dưới đây:

***Điều 8. Điều kiện để được bồi thường đất***

Người bị Nhà nước thu hồi đất, có một trong các điều kiện sau đây thì được bồi thường:

1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của

nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam; b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; đ) Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến thời điểm có quyết định thu hồi đất chưa thực

hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này, nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất đó không có tranh chấp.

7. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

8. Hộ gia đình cá nhân sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến

thời điểm có quyết định thu hồi đất, mà tại thời điểm sử dụng không vi phạm quy hoạch; không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình, được cấp có thẩm quyền phê duyệt đã công bố công khai, cắm mốc; không phải là đất lấn chiếm trái phép và được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận đất không có tranh chấp.

9. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý, mà hộ gia đình, cá nhân đó vẫn sử dụng.

Như vậy, căn cứ quy định trên đây nếu ông (bà) mua nhà, đất bằng giấy viết tay không có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất thì sẽ không được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chỉ được bồi thường về tài sản trên đất; vì giấy tờ mua bán nhà, đất viết tay không thuộc điều kiện để được Nhà nước bồi thường về đất.

### **Câu 11:**

***Gia đình tôi có hai thửa đất ở Buôn Ma Thuột do cơ quan cấp năm 1988, không có tranh chấp. Đến đầu năm nay (năm 2010), Phòng Tài nguyên Môi***

**trường (TNMT) mới cấp sổ đỏ cho 2 thửa đất trên nhưng diện tích đất trên sổ đỏ ít hơn rất nhiều so với diện tích đất thực tế. Cụ thể: thửa thứ nhất, diện tích thực tế là  $700m^2$ , diện tích công nhận trên sổ đỏ là  $400m^2$ . Thửa thứ hai, diện tích thực tế là  $400m^2$ , diện tích trên sổ đỏ là  $180m^2$ . Gia đình tôi được giải thích: do phải trừ đi phần đất sẽ bị thu hồi để làm đường liên phường.**

**Xin hỏi, Phòng TNMT làm như vậy có đúng không? Gia đình tôi sẽ không được nhận đền bù cho phần diện tích đất bị thu hồi để làm đường?**

**Trả lời:**

Phòng Tài nguyên Môi trường lấy lý do trừ đi phần đất sẽ bị thu hồi để cấp sổ đỏ cho gia đình bạn với diện tích nhỏ hơn diện tích thực tế là không chính xác.

Tôi không rõ dự án làm đường lên phường đã được phê duyệt hay chưa, đã xác định được cụ thể diện tích thu hồi của từng hộ gia đình chưa mà cơ quan TNMT địa phương đã kết luận được diện tích đất còn lại của gia đình bạn và cấp giấy chứng nhận.

Theo quy định tại Điều 47 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính

phủ, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu "diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất do việc đo đạc trước đây thiếu chính xác hoặc do khi kê khai đăng ký trước đây người sử dụng đất không kê khai hết diện tích nhưng toàn bộ ranh giới thửa đất đã được xác định, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, không do lấn, chiếm thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế".

Như vậy, nếu diện tích ghi trên sổ đỏ (mà gia đình bạn mới được cấp đầu năm 2010) nhỏ hơn diện tích thực tế của gia đình bạn, gia đình bạn sẽ vẫn được bồi thường trên toàn bộ diện tích thực tế nếu như có xác nhận là đất không do lấn chiếm, không có tranh chấp...

Tuy nhiên, theo ý kiến của cá nhân tôi, để tránh mọi rủi ro sau này có thể xảy ra, gia đình bạn nên yêu cầu Phòng TNMT cấp giấy chứng nhận theo đúng diện tích thực tế của gia đình bạn.

**Câu 12: Đất chưa có "sổ đỏ" thì bồi thường, hỗ trợ ra sao?**

**Trả lời:**

Theo quy định tại Điều 46, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ, đất được giao không đúng thẩm quyền

sử dụng đất mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất được thực hiện theo quy định sau: Trường hợp sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao.

Trường hợp sử dụng đất trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 1/7/2004 thì người đang sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ về đất đối với diện tích đất được giao là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở; đối với diện tích đất ở trong hạn mức giao đất quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai; được bồi thường về đất đối với diện tích đất được giao là đất ở ngoài hạn mức giao đất quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004.

**Bồi thường theo diện tích thực tế.**  
Điều 47 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định: Trường hợp thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được bồi thường theo quy



định sau: Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất do việc đo đạc trước đây thiếu chính xác hoặc do khi kê khai đăng ký trước đây người sử dụng đất không kê khai hết diện tích nhưng toàn bộ ranh giới thửa đất đã được xác định, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, không do lấn, chiếm thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế. Nếu diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhận chuyển quyền của người sử dụng đất trước đó, đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì được bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

Nghị định cũng quy định rõ: Không bồi thường về đất đối với phần diện tích đất nhiều hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất nhiều hơn là do hành vi lấn, chiếm mà có.

**Xác định và công bố chủ trương thu hồi đất.** Việc xác định chủ trương thu hồi đất (đối với trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch) hoặc ra văn bản chấp thuận địa điểm

đầu tư (đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án) được thực hiện dựa vào các căn cứ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt theo quy định của pháp luật. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong hồ sơ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng.

UBND cấp huyện nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm chỉ đạo phổ biến rộng rãi chủ trương thu hồi đất, các quy định về thu hồi đất, về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế. UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm niêm yết công khai chủ trương thu hồi đất tại trụ sở và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi, thông báo rộng rãi trên hệ thống đài truyền thanh cấp xã (ở những nơi có hệ thống truyền thanh).

***Câu 13: Khi Nhà nước thu hồi đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở trong khu dân cư của gia đình chúng tôi, mà đất này không được công nhận là đất ở, thì chúng tôi sẽ được bồi thường hỗ trợ như thế nào? Xin giải thích rõ?***

### **Trả lời:**

Theo Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/08/2009 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 1/10/2009, Điều 21 quy định về hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở.

Theo đó, hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở trong khu dân cư nhưng không được công nhận là đất ở; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở dọc kênh mương và dọc tuyến đường giao thông thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm còn được hỗ trợ bằng 30% - 70% giá đất ở của thửa đất đó; diện tích được hỗ trợ không quá 05 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương.

---

Bản quyền thuộc về RECERD

**Trung tâm Nghiên cứu Tài nguyên và  
Phát triển nông thôn**

Địa chỉ: Tổ 3, Phú Lương, Hà Đông, Hà Nội

Điện thoại: (04) 3 353128

Fax: (04) 3 3535710

Email: [recerd@gmail.com](mailto:recerd@gmail.com)

Website: <http://recerd.org.vn>