

Số: 32/2010/QĐ-UBND

Đà Lạt, ngày 30 tháng 9 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ 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 tháng 5 năm 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 tháng 8 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp; Nghị định số 81/2009/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp.

Căn cứ Quyết định số 34/2010/QĐ-TTg ngày 08 tháng 4 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các dự án thủy lợi, thủy điện;

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 14/2008/TTLT/BTC-BTNMT ngày 31 tháng 01 năm 2008 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 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; Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 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; Thông tư số 57/2010/TT-BTC ngày 16 tháng 4 năm 2010 của Bộ Tài chính về việc Quy định việc lập dự toán, sử dụng và quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 523/TTr-TNMT ngày 03 tháng 8 năm 2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này bản “Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Quyết định này thay thế Quyết định số 85/2009/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2009 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Các quy định trước đây của UBND tỉnh Lâm Đồng về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trái với Quy định này đều bãi bỏ.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố Đà Lạt và Bảo Lộc; Thủ trưởng các tổ chức, đơn vị; các hộ gia đình, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./-

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
(Đã ký)

Huỳnh Đức Hòa

QUY ĐỊNH
Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước
thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 32 /2010/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 9 năm 2010 của UBND tỉnh Lâm Đồng)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng.

1. Quy định này được áp dụng để thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế được quy định tại:

a) Điều 36 (không bao gồm điểm đ khoản 1 và điểm b khoản 2) Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP);

b) Khoản 3 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về việc 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 (sau đây gọi là Nghị định số 17/ 2006/NĐ-CP);

c) Điều 34, Điều 35, Điều 38 và Điều 39 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 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 (sau đây gọi là Nghị định số 84/2007/NĐ-CP);

d) Khoản 1 Điều 1 Quyết định số 34/2010/QĐ-TTg ngày 08 tháng 4 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các dự án thủy lợi, thủy điện (sau đây gọi là Quyết định số 34/2010/QĐ-TTg).

2. Các trường hợp không thuộc phạm vi áp dụng tại Quy định này:

a) Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA), nếu việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo yêu cầu của nhà tài trợ khác với quy định của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, Nghị định số 17/2006/ NĐ-CP, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP của Chính phủ, Quyết định số 34/2010/QĐ-TTg, nhưng được Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định chấp thuận hoặc trường hợp Điều ước Quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập có quy định khác thì thực hiện theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ và Điều ước đó.

b) Cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ;

c) Dự án phát triển kinh tế do Nhà đầu tư tự thỏa thuận với những người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật để thực hiện các hoạt động sản xuất, kinh doanh, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, mà không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất;

d) Các trường hợp không thuộc phạm vi quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

1. Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi chung là người bị thu hồi đất).

2. Tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư có liên quan đến việc thu hồi đất, tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

3. Nhà nước khuyến khích người có đất, tài sản thuộc phạm vi bị thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 Quy định này tự nguyện hiến, tặng một phần hoặc toàn bộ đất, tài sản cho Nhà nước.

4. Đối với các dự án thuộc diện Nhà nước thu hồi đất: Nhà nước khuyến khích các Nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 3. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được xét duyệt thì được Ngân sách Nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

2. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã phê duyệt được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Điều 4. Nội dung bồi thường, hỗ trợ cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất.

1. Bồi thường hoặc hỗ trợ đối với diện tích đất Nhà nước thu hồi.

2. Bồi thường hoặc hỗ trợ về tài sản hiện có gắn liền với đất và các chi phí đầu tư vào đất bị Nhà nước thu hồi.

3. Các khoản hỗ trợ, bao gồm:

- Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở;
- Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tạo việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp;
- Hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp trong khu dân cư; đất vườn, ao không được công nhận là đất ở;
- Hỗ trợ khác.

4. Ngoài phần bồi thường, hỗ trợ trong phạm vi đất bị thu hồi quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 trên đây, nếu trong quá trình thi công thực hiện dự án

làm ảnh hưởng đến đất đai, tài sản khu vực đất liền kề hoặc phải mở thêm đường công vụ thì bồi thường, hỗ trợ theo mức độ thiệt hại thực tế bị ảnh hưởng.

Chương II **BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT**

Điều 5. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ về đất.

1. Người bị Nhà nước thu hồi đất có đủ điều kiện quy định tại Điều 7 Quy định này thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định hỗ trợ theo Quy định này.

2. 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 thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ về đất 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 về đất 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 những trường hợp sau:

- Trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 29 Quy định này;
- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở đến nơi ở mới thuộc các dự án thủy lợi, thủy điện (nếu có chênh lệch về giá trị thì hộ tái định cư không phải nộp thêm phần giá trị chênh lệch).

c) Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất sản xuất nông nghiệp mới (tái định canh) có giá trị bồi thường thấp hơn giá trị đất sản xuất nông nghiệp bị thu hồi, thì ngoài việc được giao đất mới người bị thu hồi đất còn được nhận phần giá trị chênh lệch. Trường hợp giá trị đất sản xuất nông nghiệp được giao mới cao hơn giá trị đất sản xuất nông nghiệp bị thu hồi, thì người được giao đất sản xuất nông nghiệp mới trong trường hợp này không phải nộp thêm phần giá trị chênh lệch.

3. Đối với đất bán ngập trong lòng hồ thuộc các dự án thủy lợi, thủy điện hình thành sau khi tạo thành hồ chứa thuộc quỹ đất chung giao cho cấp xã quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Đối với trường hợp người sử dụng đất có yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích còn lại sau khi Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất, thì tùy từng trường hợp cụ thể: do diện tích đất còn lại không thể tiếp tục sử dụng theo quy hoạch được duyệt, bị cô lập hoặc diện tích đất còn lại quá nhỏ,...thì phần diện tích đất còn lại này được Nhà nước xem xét thu hồi; hoặc trong trường hợp hộ tái định cư thuộc dự án thủy lợi, thủy điện có đất sản xuất ở vị trí trên cốt ngập lòng hồ, khi chuyển đến điểm tái định cư xa nơi sản xuất cũ, có yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích đất sản xuất trên cốt ngập lòng hồ này, thì cũng được Nhà nước xem xét thực hiện việc thu hồi đất. Diện

tích đất Nhà nước thu hồi trong các trường hợp nêu trên được tính toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định và được quản lý, sử dụng theo quy định hiện hành.

5. Trường hợp đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng Nhà nước giao cho các tổ chức quản lý mà các tổ chức giao khoán lại cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân khoanh nuôi tái sinh rừng, chăm sóc, bảo vệ rừng hoặc trồng rừng bằng nguồn vốn Ngân sách Nhà nước theo hợp đồng khoán, khi Nhà nước thu hồi đất, hộ gia đình, cá nhân không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường về cây trồng trên đất. Mức bồi thường tương đương với mức phân chia sản phẩm theo quy định tại Thông tư Liên tịch số 80/2003/TTLT/BNN-BTC ngày 03 tháng 9 năm 2003 của Bộ Tài chính - Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn thực hiện Quyết định số 178/2001/QĐ-TTg ngày 12 tháng 11 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ về quyền lợi, nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân được giao, được thuê, nhận khoán rừng và đất lâm nghiệp.

6. Diện tích đất được bồi thường, hỗ trợ là diện tích được xác định trên thực địa, qua đo đạc thực tế diện tích đất thu hồi và được ghi nhận trong hồ sơ bồi thường của từng người sử dụng đất. Trường hợp diện tích đất thu hồi qua đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp, hoặc trên Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp đó không xác định rõ diện tích đất sử dụng để bồi thường thì thực hiện theo quy định tại Điều 47 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ và khoản 2 Điều 5 Quyết định số 34/2010/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ (tùy theo nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất được chính quyền địa phương cấp xã xác nhận đối với phần diện tích đất chênh lệch đó hoặc đối với diện tích đất bị thu hồi mà không xác định rõ được trong Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp, để tính toán bồi thường, hỗ trợ).

7. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai (bao gồm: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê, thuê chuyển quyền sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, tiền thu từ xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai, phí và lệ phí trong quản lý sử dụng đất đai) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ (không khấu trừ vào tiền bồi thường tài sản; tiền hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ tái định cư, hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm) để hoàn trả Ngân sách Nhà nước.

Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm tính toán xác định khấu trừ khi chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thông tin do cơ quan Thuế và cơ quan Tài nguyên và Môi trường địa phương nơi có diện tích đất bị thu hồi cung cấp.

8. Về cơ chế 2 giá: Áp dụng đối với những trường hợp bị thu hồi diện tích đất ở và đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, với giá đất ở tính bồi thường là giá do UBND tỉnh quy định và công bố; cụ thể như sau:

a) Đối với trường hợp được bố trí tái định cư bằng đất ở mà diện tích đất ở bố trí tái định cư nhỏ hơn diện tích đất ở thu hồi, thì phần diện tích chênh lệch được bồi thường với giá đất ở tại vị trí thu hồi nhân hệ số K điều chỉnh;

b) Đối với trường hợp được bố trí tái định cư bằng đất ở mà diện tích đất ở bố trí tái định cư lớn hơn diện tích đất ở thu hồi, thì người được bố trí tái định cư thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước đối với phần diện tích chênh lệch đó theo giá đất ở tại vị trí bố trí tái định cư nhân hệ số K điều chỉnh (trừ những trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 29 Quy định này và những trường hợp hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở đến nơi ở mới thuộc các dự án thủy lợi, thủy điện);

c) Đối với những trường hợp được bố trí tái định cư bằng đất ở mà không nhận bố trí tái định cư và những trường hợp bị thu hồi đất ở mà không thuộc diện được bố trí tái định cư, hoặc không được giao đất ở mới thì toàn bộ diện tích đất ở bị thu hồi được bồi thường với giá đất ở tại vị trí thu hồi nhân hệ số K điều chỉnh (trừ những hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được nhận khoản tiền hỗ trợ theo quy định tại Điều 29 Quy định này);

d) Giao Ủy ban nhân dân huyện, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) căn cứ tình hình thực tế tại khu vực có diện tích đất thu hồi của từng dự án đề xuất, gửi Sở Tài chính thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định cụ thể hệ số K điều chỉnh nêu tại điểm a, điểm b, điểm c Điều này cho phù hợp với từng dự án.

9. Hạn mức đất ở áp dụng để tính toán bồi thường cho những trường hợp mà diện tích đất thu hồi không có Giấy tờ gì về quyền sử dụng đất ở theo Quy định này thực hiện theo nguyên tắc chỉ tính 01 lần cho 01 hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất, nếu như trước đó hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất đã được 01 lần giải quyết cấp đất ở theo hạn mức đất ở thì diện tích đất bị thu hồi chỉ được bồi thường theo quy định đối với đất nông nghiệp (trừ những trường hợp mà diện tích đất ở đã được giải quyết cấp theo hạn mức đất ở trước đó là nộp 100% tiền sử dụng đất theo quy định).

Điều 6. Những trường hợp thu hồi đất mà không được bồi thường.

1. Người sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường đất theo quy định tại Điều 7 Quy định này.

2. 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; được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền trả cho việc thuê đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước.

3. Đất bị thu hồi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003, cụ thể:

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 hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm nhưng bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

b) Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;

c) Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;

d) Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền mà chưa nộp tiền để được sử dụng đất;

đ) Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:

- Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;
- Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;
- e) Cá nhân sử dụng đất đã chết mà không có người thừa kế;
- f) Người sử dụng đất tự nguyện trả đất;
- g) Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;
- h) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;
- i) Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền (12 tháng); đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong mười tám tháng liền (18 tháng); đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liền (24 tháng);
- k) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong mười hai tháng liền (12 tháng) hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn tháng (24 tháng) so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép kéo dài.

Việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với đất bị thu hồi quy định tại khoản 3 Điều 6 trên đây, được thực hiện theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

4. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng.
5. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.
6. Người bị thu hồi đất có một trong các điều kiện quy định tại Điều 7 Quy định này nhưng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.
7. Người bị thu hồi đất mà diện tích đất thuộc một trong các trường hợp sau:
 - a) Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;
 - b) Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng 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;
 - c) Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc;
 - d) Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;
 - đ) 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.
 - e) Diện tích đất không có Giấy tờ gì về quyền sử dụng đất và không có xác nhận gì của chính quyền địa phương về nguồn gốc quá trình sử dụng đất.

f) Diện tích đất không đủ điều kiện được bồi thường và người có diện tích đất thu hồi này đã được xem xét giao đất mới phù hợp với điều kiện của địa phương.

Điều 7. Điều kiện để được bồi thường đất.

Người bị 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 UBND xã, phường, thị trấn (gọi chung là UBND cấp xã) xác nhận không tranh chấp mà có một trong các loại Giấy tờ sau đây:

a) 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 hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa Miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hòa 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, bao gồm:

- Giấy tờ thừa kế theo quy định của pháp luật;
- Giấy tờ tặng, cho nhà đất có công chứng hoặc xác nhận của UBND cấp xã tại thời điểm tặng, cho;
- Giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất của cơ quan, tổ chức giao nhà;

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 UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật; đảm bảo các điều kiện sau:

- Nhà thanh lý, hóa giá, nhà bán thuộc sở hữu Nhà nước. Nhà thuộc sở hữu Nhà nước gồm: Nhà ở tiếp quản từ chế độ cũ, nhà vô chủ, nhà vắng chủ đã được xác lập sở hữu Nhà nước; nhà ở tạo lập do Ngân sách Nhà nước đầu tư; nhà ở được tạo lập bằng tiền có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước; nhà ở được tạo lập bằng tiền theo phương thức Nhà nước và nhân dân cùng làm; các nhà ở khác thuộc sở hữu Nhà nước;

- Nhà được cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, tổ chức đoàn thể của Nhà nước và doanh nghiệp Nhà nước thanh lý, hoá giá nhà ở, bán nhà ở gắn liền với đất ở thuộc sở hữu Nhà nước trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 hoặc Giấy tờ bán nhà ở do tổ chức chuyên quản nhà ở bán theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

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

- Bằng khoán điền thổ;
- Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ;
- Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ;
- Bản di chúc hoặc Giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận;
- Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc Giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp;
- Bản án của cơ quan Tòa án của chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;
- Các loại Giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở nay được UBND tỉnh công nhận.

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 liên quan, nhưng đến thời điểm có quyết định thu hồi đất chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không 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 tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không tranh chấp.

6. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của tòa án, 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.

7. 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, nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý mà hộ gia đình, cá nhân đó vẫn sử dụng.

8. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, chùa, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ tộc, nhà làng truyền thống được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không tranh chấp.

9. Tổ chức sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- a) Đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước;
- b) Đất nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp mà tiền trả cho việc chuyển nhượng không có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước;
- c) Đất sử dụng có nguồn gốc hợp pháp từ hộ gia đình, cá nhân.

10. Đối với diện tích đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- a) Trường hợp thu hồi đối với đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại Giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều 7 Quy định này và được UBND cấp xã xác nhận đất đó không tranh chấp (theo

quy định tại Điều 8 Quy định này) thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định sau:

- Trường hợp thửa đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 6 Quy định này thì người đang sử dụng thửa đất đó được bồi thường theo giá đất ở đối với diện tích đất thực tế bị thu hồi sử dụng vào mục đích để ở (theo quy định của Luật Đất đai 2003), nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành; phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở và phần diện tích đất vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở (ngoài thực địa) nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ về đất nông nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 31 Quy định này.

- Trường hợp thửa đất đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải đất ở) và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 6 Quy định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng. Trường hợp trên thửa đất có cả phần diện tích đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì phần diện tích đó được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

- Trường hợp đất đang sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp mà người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường, hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

- Trường hợp đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 6 Quy định này hoặc diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/ NĐ-CP mà không phải là do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng từ người khác, tự khai hoang theo quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, thì người sử dụng đất không được bồi thường về đất; nếu đất đang sử dụng là đất có nhà ở mà người có đất bị thu hồi không có chỗ ở nào khác thì được hỗ trợ giao đất ở mới hoặc được mua nhà ở tái định cư theo thực tế của địa phương.

b) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà thửa đất này được tách ra từ thửa đất không có một trong các loại Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thửa đất còn lại sau khi đã tách thửa mà được UBND cấp xã xác nhận không tranh chấp cũng được bồi thường, hỗ trợ về đất đối với đất ở theo hạn mức quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

11. Đối với diện tích đất sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau mà không có Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- a) Trường hợp thu hồi đối với đất đã sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại Giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều 7 Quy định này và được UBND cấp xã xác nhận đất đó không tranh chấp (theo quy định tại Điều 8 Quy định này) thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định sau:

- Trường hợp thửa đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 6 của Quy định này thì người đang sử dụng thửa đất đó được bồi thường bằng 50% tính theo giá đất ở đối với diện tích đất thực tế bị thu hồi sử dụng vào mục đích để ở (theo quy định của Luật Đất đai 2003), nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành; phần diện tích đất ở vượt hạn mức giao đất ở và phần diện tích đất vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở (ngoài thực địa) nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) thì được tính bồi thường, hỗ trợ về đất nông nghiệp theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 31 Quy định này.

- Trường hợp thửa đất đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải là đất ở) và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 6 Quy định này thì người đang sử dụng thửa đất đó được bồi thường bằng 50% giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng bị thu hồi. Trường hợp trên thửa đất có cả phần diện tích đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì phần diện tích đó được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

- Trường hợp đất đang sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp mà người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường, hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

- Trường hợp đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 6 Quy định này hoặc diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà không phải là do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng từ người khác, tự khai hoang theo quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất không được bồi thường về đất; nếu đất đang sử dụng là đất có nhà ở mà người có đất bị thu hồi không có chỗ ở nào khác thì được xem xét giải quyết cho mua nhà, thuê nhà ở hoặc giao đất ở mới tùy theo tình hình thực tế ở địa phương; người được thuê nhà hoặc mua nhà phải trả tiền mua nhà, thuê nhà, nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

b) Đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau thì người có hành vi lấn, chiếm hoặc được giao đất, thuê đất không đúng thẩm quyền không được bồi thường về đất khi thu hồi đất.

12. Đối với diện tích đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất được thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao.

b) Trường hợp sử dụng đất trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì người đang sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ về đất như sau:

- Được bồi thường, hỗ trợ về đất đối với diện tích đất được giao là đất ở trong hạn mức đất ở; đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở;

- Đối với diện tích đất được giao là đất ở ngoài hạn mức giao đất cũng được bồi thường về đất ở 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.

Điều 8. Căn cứ xác định loại đất và xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất

1. Loại đất, mục đích sử dụng đất của mỗi thửa đất được xác định theo một trong các căn cứ sau:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

c) Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Đất đang sử dụng ổn định phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

đ) Các trường hợp không thuộc điểm a, b, c và d khoản này thì Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất ổn định và xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại khoản 2 Điều này để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện (nơi có diện tích đất thu hồi) có ý kiến về việc xác định loại đất, mục đích sử dụng đất.

2. Điều kiện để xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất:

Người bị thu hồi đất không có Giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp, thì phải có một trong các Giấy tờ dưới đây phù hợp với thửa đất bị thu hồi, gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để thực hiện việc kiểm tra, xác nhận; các Giấy tờ đó gồm:

- Biên lai thu thuế nhà, đất (bản sao có công chứng hợp lệ);

- Giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú dài hạn tại nhà ở gắn với đất ở; Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy khai sinh có ghi địa chỉ của nhà ở liên quan đến thửa đất (bản sao có công chứng hợp lệ);

- Giấy tờ khác có liên quan đến nhà ở, đất ở;

- Trường hợp không có một trong các loại Giấy tờ nêu trên hoặc trên Giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập Giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì người bị thu hồi đất phải có Bản kê khai về diện tích đất bị thu hồi, trong đó: phải nêu rõ nguồn gốc, thời điểm và quá trình sử dụng của từng loại đất, có ý kiến của những người dân đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất (những người có ý kiến này phải ghi rõ họ tên, địa chỉ nơi cư trú, nghề nghiệp và cam kết chịu trách nhiệm về ý kiến của mình).

Trên cơ sở các Giấy tờ nêu trên, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức họp lấy ý kiến công khai của tập thể người dân cư trú tại khu vực có diện tích đất bị thu hồi và những người dân đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất với người bị thu hồi đất, ghi nhận vào phiếu lấy ý kiến của khu dân cư (cuộc họp có lãnh đạo Ủy ban nhân dân, cán bộ địa chính cấp xã và Trưởng khu phố, Trưởng thôn, bản hoặc Tổ dân phố cùng

tham dự). Căn cứ nội dung đã được ghi nhận tại phiếu lấy ý kiến trên đây, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất và chịu trách nhiệm về việc ký xác nhận này.

Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư căn cứ tình hình thực tế của từng dự án, trên cơ sở mẫu số 1 ban hành kèm theo Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường để thiết lập mẫu Bản kê khai về diện tích nhà, đất bị thu hồi và mẫu Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư cho phù hợp, đảm bảo yêu cầu về nội dung để tổ chức họp và xác nhận về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất theo quy định trên đây.

Điều 9. Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

1. Giá đất để tính bồi thường:

a) Giá đất để tính bồi thường, hoặc hỗ trợ theo Quy định này là giá đất theo mục đích sử dụng tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do UBND tỉnh quy định và công bố (trên cơ sở Bảng giá các loại đất hiện hành của từng địa bàn và Quy định về nguyên tắc phương pháp xác định giá các loại đất đã được UBND tỉnh quy định). Không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất sau khi thu hồi; không bồi thường theo giá đất do thực tế sử dụng đất không phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật (trừ các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 12 Quy định này).

Những trường hợp không được bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích và do thực tế sử dụng đất không phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định trên đây, bao gồm:

- Người được sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng đất làm đất phi nông nghiệp thì bồi thường theo giá đất nông nghiệp;
- Người được sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định của pháp luật (không phải là đất ở) nhưng tự ý sử dụng làm đất ở thì bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp.

Giá đất ở để tính bồi thường, hoặc hỗ trợ theo quy định tại điểm a trên đây không được thấp hơn giá đất nông nghiệp theo Bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định và công bố tại vị trí của diện tích đất ở bị thu hồi đó.

b) Trường hợp tại thời điểm quyết định thu hồi đất mà giá đất do UBND tỉnh quy định và công bố 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 cấp huyện (nơi có diện tích đất thu hồi) căn cứ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế bình quân trên thị trường để đề xuất giá đất tính bồi thường, hỗ trợ, đồng thời đề xuất giá thu tiền sử dụng đất tái định cư cho những trường hợp có quyết định thu hồi đất trên đây, gửi Sở Tài chính thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

Trong trường hợp đã điều chỉnh giá đất theo quy định tại khoản b trên đây thì không thực hiện cơ chế 2 giá quy định tại khoản 8 Điều 5 Quy định này.

c) Đối với đất bị thu hồi là đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì bồi thường theo giá đất trúng đấu giá, trường hợp tại thời điểm có quyết định thu hồi đất mà giá đất này (giá đất trúng đấu giá) thấp hơn giá đất ghi trong quyết định của UBND tỉnh công bố tại thời điểm thu hồi đất, thì bồi thường theo giá đất do UBND tỉnh công bố.

2. 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 chi trả bồi thường do UBND tỉnh công bố cao hơn giá đất tại thời điểm ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường 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 chi trả thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm chi trả bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm chi trả bồi thường cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường.

3. Chi phí đầu tư vào đất còn lại: chi phí đầu tư vào đất còn lại là các khoản chi phí thực tế hợp lý mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được.

a) Trường hợp các khoản chi phí đầu tư vào đất có đầy đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế chứng minh, thì chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định bằng (=) tổng chi phí thực tế hợp lý tính thành tiền đã đầu tư vào đất trừ (-) đi số tiền đầu tư phân bổ cho thời gian đã sử dụng đất.

Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm:

- Tiền sử dụng đất của thời hạn chưa sử dụng đất trong trường hợp giao đất có thời hạn; tiền thuê đất đã nộp trước cho thời hạn chưa sử dụng đất (có chứng từ, hóa đơn nộp tiền);

- Các khoản chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất được giao, được thuê và phù hợp với mục đích sử dụng đất. Trường hợp thu hồi đất mà đã được bồi thường về đất thì không được bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất;

- Các chi phí hợp lý, hợp lệ khác có liên quan.

b) Trường hợp không có hồ sơ, chứng từ về chi phí đã đầu tư vào đất, thì Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (có sự tham gia của của cơ quan chuyên ngành có liên quan của địa phương) trên cơ sở diện tích, khối lượng thực tế hợp lý phát sinh và định mức kinh kế kỹ thuật của Nhà nước, để xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại theo phương pháp tính toán quy định tại điểm a khoản 3 Điều này.

Điều 10. Bồi thường đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 7 Quy định này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền tính theo giá đất cùng mục đích sử dụng.

2. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp đang sử dụng vượt hạn mức thì việc bồi thường được thực hiện như sau:

a) Trường hợp diện tích đất vượt hạn mức do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng từ người khác, tự khai hoang theo quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được bồi thường;

b) Diện tích đất vượt hạn mức của các trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

3. Trường hợp đất thu hồi là đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi thường về đất, người thuê đất công ích đó được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

4. 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) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

5. Đất nông nghiệp sử dụng chung của nông trường, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, nếu chi phí này không có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước.

6. Đối với đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch rừng phòng hộ, rừng đặc dụng mà các tổ chức, hộ gia đình cá nhân nhận khoán nuôi tái sinh rừng, chăm sóc, bảo vệ rừng hoặc trồng rừng bằng nguồn vốn Ngân sách Nhà nước theo hợp đồng khoán: thực hiện theo nguyên tắc quy định tại khoản 5 Điều 5 Quy định này.

Điều 11. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp là đất ở.

1. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại điều 7 Quy định này thì được bồi thường bằng việc giao đất ở mới hoặc bằng nhà ở tái định cư hoặc bằng tiền của giá trị quyền sử dụng đất tính theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Quy định này.

Việc bồi thường bằng đất ở, nhà ở tái định cư được thực hiện khi người bị thu hồi đất ở thuộc các trường hợp quy định tại Điều 40 Quy định này.

2. Diện tích đất bồi thường bằng giao đất ở mới cho người có đất bị thu hồi cao nhất bằng hạn mức giao đất ở tại địa phương; trường hợp đất ở bị thu hồi có diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở thì UBND cấp huyện căn cứ vào quỹ đất của địa phương và số nhân khẩu của hộ gia đình bị thu hồi đất, xem xét, quyết định giao thêm một phần diện tích đất ở cho người bị thu hồi đất, nhưng không vượt quá diện tích đất bị thu hồi.

3. Bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất:

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi 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 từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì bồi thường chung cho các đối tượng có đồng quyền sử dụng đất. Các đối tượng đồng quyền sử dụng đất, lập biên bản phân chia số tiền bồi thường được hưởng của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (có xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất thu hồi), gửi đến Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và

tái định cư để nhận tiền bồi thường theo từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có tên trong biên bản phân chia.

Điều 12. Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất ở.

1. Trường hợp diện tích đất ở còn lại của người sử dụng đất sau khi Nhà nước thu hồi nhỏ hơn diện tích đất xây dựng nhà ở theo quy hoạch xây dựng được duyệt của từng dự án và từng khu vực đô thị, nông thôn hoặc theo Điều lệ quản lý xây dựng, mà diện tích đất liền kề với phần diện tích còn lại đó không còn hoặc không đủ để chuyển mục đích sử dụng cho phù hợp với quy hoạch hoặc Điều lệ quản lý xây dựng, thì phần diện tích đất ở còn lại này thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Quy định này.

2. Trường hợp diện tích đất thu hồi có quyết định cấp đất làm nhà ở và làm vườn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nhưng trong quyết định không ghi rõ diện tích đất ở, đất nông nghiệp, thì xử lý như sau:

a) Nếu toàn bộ diện tích có quyết định cấp đất bị thu hồi, hoặc thu hồi một phần mà phần diện tích còn lại của quyết định cấp đất không đủ hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành, thì diện tích bị thu hồi được bồi thường theo giá đất ở nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định, phần diện tích vượt hạn mức đất ở (nếu có) được bồi thường theo đất nông nghiệp và hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất vườn, ao không được công nhận là đất ở theo quy định tại Điều 31 Quy định này.

b) Nếu chỉ thu hồi một phần diện tích mà phần diện tích đất còn lại theo quyết định cấp đất vẫn đủ hạn mức giao đất ở theo quy định, thì phần diện tích bị thu hồi chỉ được bồi thường theo đất nông nghiệp và hỗ trợ theo quy định tại Điều 31 Quy định này. Đối với trường hợp này, sau khi thực hiện di dời, giải toả, thì phần diện tích đất còn lại theo quyết định cấp đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tối đa bằng hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành mà không phải nộp tiền sử dụng đất (Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan chức năng trong việc lập các thủ tục cần thiết để bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho người sử dụng đất).

3. Diện tích đất thu hồi của hộ gia đình, cá nhân có nguồn gốc là do Tổ chức sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước cho thuê đất, tự chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở và đã phân phối đất ở đó cho cán bộ, công nhân viên của tổ chức trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 24 tháng 12 năm 2004 (ngày Nghị định số 198/ 2004/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất có hiệu lực thi hành), nếu hộ gia đình, cá nhân chưa lần nào được giải quyết cấp quyền sử dụng đất ở đối với diện tích đất có nguồn gốc này, thì bồi thường bằng 50% đơn giá đất ở đối với diện tích thực tế bị thu hồi, nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành; phần diện tích vượt hạn mức đất ở (nếu có) được bồi thường theo quy định đối với đất nông nghiệp.

Trường hợp đã được một lần giải quyết cấp quyền sử dụng đất ở đối với diện tích đất có nguồn gốc nêu trên, thì toàn bộ diện tích đất thu hồi chỉ được bồi thường theo quy định đối với đất nông nghiệp.

4. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà thuộc đối tượng không được bồi thường đất, nếu không còn nơi ở nào khác thì được UBND cấp huyện xem

xét giải quyết cho mua, thuê nhà ở hoặc giao đất ở mới; người được thuê nhà hoặc mua nhà phải trả tiền mua nhà, thuê nhà, nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

5. Trường hợp đất ở thu hồi thuộc lộ giới đường giao thông, thì xử lý như sau:

a) Đối với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì được bồi thường 100% đơn giá đất ở.

b) Đối với diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nhưng có nguồn gốc sử dụng làm đất ở trước thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành và công bố lộ giới và trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định và không tranh chấp:

- Nếu sử dụng làm đất ở từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được bồi thường theo giá đất ở;

- Nếu sử dụng làm đất ở trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được bồi thường bằng 50% giá đất ở;

Diện tích được tính bồi thường theo giá đất ở trong các trường hợp trên đây tối đa (bao gồm cả phần diện tích đất ở khác bị thu hồi được bồi thường nếu có) không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành; nếu là diện tích vượt hạn mức giao đất ở thì được bồi thường theo quy định đối với đất nông nghiệp;

c) Những trường hợp sau đây không được bồi thường về đất:

- Diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà thời điểm bắt đầu sử dụng đất là sau ngày cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành và công bố lộ giới hoặc sau ngày 01 tháng 7 năm 2004;

- Diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc khuôn viên nhà thuộc sở hữu Nhà nước (bao gồm cả trường hợp mua hóa giá nhà trước đây).

6. Đối với các trường hợp sử dụng đất nông nghiệp làm đất ở tại các khu vực được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Quy định này (bao gồm: trong phạm vi địa giới hành chính phường; trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn; hoặc tại các khu vực đã hình thành thôn, xóm, khu phố) thì thực hiện như sau:

a) Các trường hợp làm nhà ở trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp:

- Trường hợp làm nhà và ở ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được UBND cấp xã xác nhận đất đó không tranh chấp thì diện tích đất thực tế bị thu hồi sử dụng vào mục đích để ở (theo quy định của Luật Đất đai 2003) được bồi thường theo giá đất ở, nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành;

- Trường hợp làm nhà và ở ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được UBND cấp xã xác nhận đất đó không tranh chấp thì diện tích đất thực tế bị thu hồi sử dụng vào mục đích để ở (theo quy định của Luật Đất đai 2003) được bồi thường bằng 50% tính theo giá đất ở, nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành;

- Trường hợp làm nhà ở sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì không được bồi thường đất ở mà chỉ được bồi thường theo quy định đối với đất nông nghiệp;

b) Các trường hợp làm nhà ở sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp (tự chuyển mục đích sử dụng đất, không làm thủ tục xin phép với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, không thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật) thì không được bồi thường đất ở mà chỉ được bồi thường theo quy định đối với đất nông nghiệp.

c) Đối với các trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, thì tùy theo nguồn gốc, quá trình sử dụng đất để tính toán bồi thường, hỗ trợ về đất, cụ thể: nếu tại thời điểm xây dựng nhà ở mà chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình, trong quá trình xây dựng và sử dụng nhà ở không có văn bản nghiêm cấm xây dựng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, văn bản ngăn chặn, quyết định xử phạt của cơ quan có thẩm quyền hoặc của chính quyền địa phương, thì tùy theo thời điểm dùng đất nông nghiệp làm đất ở trước hoặc sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 và được UBND cấp xã xác nhận đất đó không tranh chấp để tính toán bồi thường theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều này cho phù hợp.

Điều 13. Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất nông nghiệp.

1. Đối với đất đã quy hoạch trồng rừng sản xuất, kinh doanh mà Nhà nước đã giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường về đất. Trường hợp chưa giao đất sử dụng ổn định lâu dài thì khi Nhà nước thu hồi không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

2. Đối với diện tích đất nông nghiệp có nguồn gốc đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 7 Quy định này mà trước đây là của các hộ gia đình, cá nhân đã đưa vào Hợp tác xã sau đó được Hợp tác xã giao khoán lại để sản xuất nông nghiệp, nay bị Nhà nước thu đất thì được bồi thường theo quy định đối với đất nông nghiệp.

3. Đối với diện tích đất đang sử dụng để sản xuất nông nghiệp nhưng thuộc đất lâm nghiệp theo phân định ranh giới nông lâm (không thuộc trường hợp được nhận giao khoán quy định tại điểm a khoản 3 Điều 30 Quy định này), thì xử lý như sau:

a) Diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có Quyết định cấp đất sản xuất nông nghiệp của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, được UBND cấp xã xác nhận là đất không tranh chấp thì được bồi thường theo quy định đối với đất nông nghiệp;

Riêng đối với trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền từ sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì căn cứ nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xác nhận để tính toán bồi thường, hỗ trợ hoặc không bồi thường, hỗ trợ theo mức quy định tại điểm b, điểm c dưới đây;

b) Diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Quyết định cấp đất sản xuất nông nghiệp của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền:

- Đối với diện tích đất tự khai phá, sang nhượng trước khi Nhà nước công bố ranh giới phân định nông lâm, có nguồn gốc không phải đất rừng và được xác định tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không phải là do hành vi lấn chiếm, khai phá, sang

nhượng trái phép, được UBND cấp xã xác nhận là đất không tranh chấp thì được bồi thường theo quy định đối với đất nông nghiệp;

- Đối với diện tích đất tự khai phá, sang nhượng trước khi Nhà nước công bố ranh giới phân định nông lâm, có nguồn gốc là đất rừng nhưng được xác định tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không phải là do hành vi lấn chiếm, khai phá, sang nhượng trái phép, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không tranh chấp thì được hỗ trợ theo giá đất nông nghiệp như sau:

- + Hỗ trợ 100% theo giá đất nông nghiệp đối với diện tích sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

- + Hỗ trợ 30% theo giá đất nông nghiệp đối với diện tích được sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004;

c) Những trường hợp sau đây thì không được bồi thường, hỗ trợ về đất:

- Diện tích đất khai phá, sang nhượng để sử dụng sau khi Nhà nước công bố ranh giới phân định nông lâm (tức là trường hợp khai phá, sang nhượng vi phạm vào đất lâm nghiệp);

- Diện tích đất khai phá, sang nhượng sau thời điểm ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà tại thời điểm khai phá, sang nhượng để sử dụng diện tích đó được xác định là thuộc phạm vi đất rừng;

- Diện tích đất khai phá, sang nhượng là do hành vi lấn chiếm, khai phá, sang nhượng trái phép;

Hành vi lấn chiếm, khai phá, sang nhượng trái phép nêu tại các quy định trên đây được xác định căn cứ theo quy định tại khoản 7 Điều 6 Quy định này, hoặc căn cứ theo văn bản nghiêm cấm khai phá, sang nhượng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, văn bản ngăn chặn, văn bản thu hồi lại đất, quyết định xử phạt của cơ quan, đơn vị được giao trách nhiệm quản lý đất hoặc của chính quyền địa phương.

4. Trường hợp diện tích đất nông nghiệp thu hồi thuộc lộ giới đường giao thông, thì xử lý như sau:

a) Đối với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được bồi thường theo quy định đối với đất nông nghiệp;

b) Đối với diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có nguồn gốc là đất được sử dụng từ trước thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành và công bố lộ giới và trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định và không tranh chấp thì được bồi thường theo quy định đối với đất nông nghiệp;

c) Những trường hợp sau đây không được bồi thường, hỗ trợ về đất:

- Diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà thời điểm bắt đầu sử dụng đất là sau ngày cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành và công bố lộ giới hoặc sau ngày 01 tháng 7 năm 2004;

- Diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc khuôn viên nhà thuộc sở hữu Nhà nước (bao gồm cả trường hợp mua hóa giá nhà trước đây).

Điều 14. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) của hộ gia đình, cá nhân.

1. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có nguồn gốc là đất ở đã được giao sử dụng ổn định lâu dài hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường theo giá đất ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp có thời hạn do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng, cho hoặc do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp. Trường hợp sử dụng đất phi nông nghiệp do Nhà nước hoặc do UBND cấp xã cho thuê theo thẩm quyền, khi Nhà nước thu hồi chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Điều 15. Bồi thường đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của tổ chức.

1. Tổ chức đang sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng từ người sử dụng đất hợp pháp, mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước thì được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Đối với các tổ chức là cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp có 100% vốn Nhà nước được Nhà nước cho thuê đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước, thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định này, nếu chi phí đầu tư đó không có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước.

Trường hợp phải di chuyển đến địa điểm mới thì được hỗ trợ bằng tiền để thực hiện dự án đầu tư tại địa điểm mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mức hỗ trợ tối đa tương đương với mức bồi thường cho diện tích đất tại địa điểm bị thu hồi.

Tổ chức bị thu hồi đất được sử dụng số tiền này để chi trả bồi thường và đầu tư tại địa điểm mới theo dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nếu không sử dụng hết cho dự án đầu tư tại địa điểm mới thì phải nộp số tiền còn lại vào Ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

3. Đất của Tổ chức tôn giáo:

a) Đất của cơ sở tôn giáo đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện và đất do cơ sở tôn giáo sử dụng quy định tại khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai (kể cả trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho trước ngày 01 tháng 7 năm 2004) khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

b) Cơ sở của Tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất ổn định, nếu là đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thì không được bồi thường, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại. Tùy từng trường hợp cụ thể được xem xét giao đất mới trong phạm vi quỹ đất hiện có của địa phương.

4. Đất do cộng đồng dân cư đang sử dụng, bao gồm: đất nhà thờ họ tộc, từ đường bị giải toả được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định và không tranh chấp; đất có các công trình là đình, đền, miếu, am thờ bị giải toả. Hội đồng bồi thường cấp huyện hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất xem xét từng trường hợp cụ thể để trình cấp có thẩm quyền quyết định giao đất mới tại địa điểm phù hợp để xây dựng lại. Các

trường hợp này nếu không có đất để giao thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất ở tại vị trí đó.

Điều 16. Bồi thường đối với đất, tài sản thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn.

1. Diện tích đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn xây dựng công trình công cộng khi Nhà nước thu hồi đất thì thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo Quy định này.

2. Trường hợp Nhà nước không thu hồi đất, mà đất có nguồn gốc hợp pháp nằm trong phạm vi hành lang an toàn của công trình bị thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thì xử lý như sau:

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, từ đất ở sang đất nông nghiệp, thì tiền bồi thường bằng (=) chênh lệch giữa giá đất ở với giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), giữa giá đất ở với giá đất nông nghiệp nhân (x) với diện tích bị thay đổi mục đích sử dụng;

- Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sang đất nông nghiệp thì tiền bồi thường bằng (=) chênh lệch giữa giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) với giá đất nông nghiệp nhân (x) với diện tích bị thay đổi mục đích sử dụng;

- Giá đất để tính toán chênh lệch trong các trường hợp này là giá đất do UBND tỉnh ban hành và công bố hàng năm, trong đó giá đất nông nghiệp được áp dụng là tính theo giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm.

b) Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn của công trình) nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng đất thì phần diện tích đất bị hạn chế khả năng sử dụng được bồi thường bằng tiền theo giá đất do UBND tỉnh ban hành và công bố, cụ thể như sau:

- Đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp bị phá dỡ một phần nhà, công trình xây dựng, hoặc bị khống chế về chiều cao khi xây dựng nhà, công trình thì được bồi thường bằng tiền, với mức bồi thường tính bằng 80% giá đất cùng loại tại vị trí đất bị ảnh hưởng bởi hành lang bảo vệ công trình. Không tính toán bồi thường đối với đất ở, đất sản xuất phi nông nghiệp (kể cả có hoặc chưa có nhà cửa, công trình xây dựng trên đất) được phép sử dụng hoặc được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao sau khi có quy hoạch chi tiết xây dựng đã công bố mà theo quy hoạch thì sẽ không ảnh hưởng đến hành lang an toàn của công trình;

- Đối với phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong hành lang bảo vệ an toàn của công trình công cộng, về nguyên tắc không được bồi thường, hỗ trợ khi không bị Nhà nước thu hồi. Riêng đối với đất nông nghiệp của người sử dụng đất hợp pháp, hợp lệ trong đô thị, đất nông nghiệp nằm trong khu quy hoạch dân cư tại nông thôn và đất nông nghiệp đã có quy hoạch chuyển thành đất khu dân cư thì được hỗ trợ bằng 80% giá đất nông nghiệp cùng loại do UBND tỉnh quy định tại vị trí có hành lang bảo vệ công trình. Mức hỗ trợ này cũng được áp dụng đối với diện tích đất nông nghiệp bị hạn chế khả năng sử dụng do an toàn của công trình công cộng nên chỉ trồng được một vài loại cây trong khi có thể trồng được nhiều loại cây có thu nhập tương đương, hoặc không thể chuyển sang nuôi trồng thủy sản.

3. Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình chiếm dụng khoảng không trên 70% diện tích đất sử dụng có nhà ở, công trình của một chủ sử dụng đất thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 2 Điều này.

4. Đối với nhà ở, công trình xây dựng không phải di dời khỏi hành lang an toàn và cây trồng gắn liền với đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng, thì thực hiện bồi thường, hỗ trợ tương tự như đối với trường hợp nhà ở, công trình xây dựng và cây trồng gắn liền với đất nằm trong hành lang an toàn lưới điện quy định tại điểm b, điểm c khoản 5 Điều này.

5. Đối với hành lang an toàn thuộc công trình lưới điện cao áp thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định tại các Nghị định:

- Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp;

- Nghị định số 81/2009/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp.

Một số nội dung được quy định cụ thể như sau:

a) Đối với diện tích đất nằm trong hành lang an toàn lưới điện thuộc diện Nhà nước không thu hồi đất, mà có nguồn gốc đủ điều kiện được bồi thường theo quy định, thì chủ sử dụng diện tích đất đó được bồi thường, hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này;

b) Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình cá nhân không phải di dời khỏi hành lang an toàn lưới điện, thì chủ sở hữu nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt đó được bồi thường, hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng và ảnh hưởng sinh hoạt như sau:

- Trường hợp nhà ở, công trình có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong hành lang an toàn lưới điện, được xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định của pháp luật và được xây dựng trước ngày thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì được bồi thường tối đa bằng 70% giá trị nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt tính trên diện tích nằm trong phạm vi hành lang an toàn lưới điện, theo đơn giá xây dựng mới của nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương;

- Trường hợp nhà ở, công trình có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong hành lang an toàn lưới điện, được xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất ở hoặc chỉ đủ điều kiện bồi thường đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật, nhưng tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình, thì được hỗ trợ tối đa bằng 55% giá trị nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt tính trên diện tích nằm trong phạm vi hành lang an toàn lưới điện, theo đơn giá xây dựng mới của nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương;

- Trường hợp nhà ở, công trình có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong hành lang an toàn lưới điện, được xây dựng sau ngày thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hoặc xây dựng không đúng theo thiết kế và Giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc tại thời điểm xây dựng thuộc một trong các hành vi: lấn chiếm đất, vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố, thì người có nhà ở, công trình xây dựng đó phải tự tháo dỡ, sửa chữa và chịu hoàn toàn chi phí tháo dỡ, sửa chữa nhà ở, công trình để đảm bảo các yêu cầu về an toàn của hành lang lưới điện theo quy định. Trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân có hoàn cảnh kinh tế khó khăn, thì được xem xét hỗ trợ chi phí tháo dỡ, sửa chữa lại nhà ở và công trình xây dựng, nhưng tối đa không vượt quá 55% giá trị xây dựng mới của phần diện tích (khối lượng) phải tháo dỡ, sửa chữa.

Đơn giá xây dựng mới của nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương, thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Đối với cây trồng trong và ngoài hành lang an toàn lưới điện, thì thực hiện như sau:

- Cây trồng có trước khi thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện và trong hành lang an toàn lưới điện, nếu phải chặt bỏ và cấm trồng mới theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 106/2005/NĐ-CP thì được thực hiện bồi thường một lần bằng 100% đơn giá quy định;

- Cây trồng có trước khi thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện và trong hành lang an toàn lưới điện thuộc loại không phải chặt bỏ và cấm trồng theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 106/2005/NĐ-CP hoặc cây ngoài hành lang có nguy cơ vi phạm khoảng cách an toàn quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 106/2005/NĐ-CP, trong trường hợp phải chặt, tía cây để đảm bảo an toàn cho đường dây dẫn điện trên không, mà việc chặt, tía này thực tế có ảnh hưởng đến năng suất, chất lượng của cây trồng thì được hỗ trợ một lần bằng 50% đơn giá quy định;

- Trường hợp cây trồng được trồng sau ngày thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện và trường hợp cây trồng không thuộc loại phải chặt bỏ và cấm trồng mới nhưng phải chặt, tía mà việc chặt tía này không ảnh hưởng gì đến năng suất, chất lượng của cây trồng, thì không bồi thường, hỗ trợ;

Đơn giá áp dụng để tính toán bồi thường, hỗ trợ đối với cây trồng thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 17. Bồi thường đất trong trường hợp Nhà nước sử dụng tạm thời, không thu hồi.

1. Đối với tài sản có trên đất bị phá dỡ, di dời thì được bồi thường, hỗ trợ theo Quy định này.

2. Hết thời gian sử dụng đất tạm thời, chủ đầu tư có trách nhiệm phục hồi trả lại đất theo tình trạng ban đầu, hoặc thỏa thuận chi trả bằng tiền để người sử dụng đất tự khôi phục lại theo tình trạng ban đầu.

Chương III

BÔI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ TÀI SẢN

Điều 18. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ tài sản.

1. Chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất và được bồi thường về đất, thì được bồi thường thiệt hại về tài sản;

Tài sản gắn liền với đất theo quy định trên đây bao gồm: nhà, công trình xây dựng đơn chiếc; nhà, công trình xây dựng theo hệ thống trong một khuôn viên đất, công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật gắn liền với đất (sau đây gọi chung là nhà, công trình hoặc nhà ở, công trình của hộ gia đình, cá nhân), cây trồng trên đất, con vật nuôi (thuỷ sản).

2. Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất mà đất đó thuộc đối tượng không được bồi thường thì tùy từng trường hợp cụ thể được bồi thường hoặc hỗ trợ thiệt hại về tài sản.

3. Nhà, công trình gắn liền với đất được xây dựng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất công bố mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép xây dựng thì không được bồi thường.

4. Nhà, công trình gắn liền với đất được xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà tại thời điểm xây dựng đã 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. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau khi có quyết định thu hồi đất được công bố thì không được bồi thường.

6. Tài sản có thể tháo dỡ và di chuyển được, thì chỉ được bồi thường các chi phí thực tế hợp lý trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt lại và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

7. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 4, 6, 7 và 10 Điều 38 Luật Đất đai 2003 thì không được bồi thường.

8. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003 thì việc xử lý tài sản theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

9. Đơn giá tính toán bồi thường về tài sản có trên đất, thực hiện theo các quyết định do UBND tỉnh ban hành.

Điều 19. Bồi thường, hỗ trợ về nhà, công trình xây dựng trên đất.

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành.

Giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình được tính theo diện tích sử dụng của nhà ở, công trình nhân (x) với đơn giá xây dựng mới của nhà ở, công trình do UBND tỉnh quy định (đối với nhà ở, công trình xác định được theo tiêu chuẩn cấp hạng nhà) hoặc tính theo phương pháp bóc tách khối lượng nhân (x) với đơn giá cấu kiện tổng hợp. Trường hợp nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân có sử dụng các loại vật liệu hoặc cấu kiện xây dựng cao hơn hoặc thấp hơn so với cấp hạng nhà đã được đánh giá thì tính toán bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá của cấp hạng nhà đã được đánh giá và cộng (+) thêm phần giá trị đã được đầu tư cao hơn hoặc trừ (-) đi phần giá trị đầu tư thấp hơn cấp hạng nhà đã được đánh giá.

Riêng đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc các dự án thủy lợi, thủy điện được giao đất theo quy hoạch chi tiết tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt không nhận tiền bồi thường thiệt hại về nhà ở và công trình trên đất, mà yêu cầu chủ đầu tư xây dựng nhà ở thì chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng nhà, công trình theo mẫu nhà được duyệt trong dự án tái định cư; mẫu nhà trước khi phê duyệt phải tham khảo ý kiến của các hộ tái định cư.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được bồi thường như sau:

a) 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;

- 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 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.

Việc xác định tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại để xác định giá trị hiện có của nhà, công trình do Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện, có sự tham gia của Nhà đầu tư và cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành về xây dựng tại địa phương (nơi có diện tích đất thu hồi).

- Tỷ lệ phần trăm để tính một khoản tiền cộng thêm theo giá trị hiện có của nhà, công trình: do Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thống nhất với cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành về xây dựng và tài chính tại địa phương (nơi có diện tích đất thu hồi) xác định cho phù hợp với tình hình thực tế, nhưng tổng mức bồi thường tối đa 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.

Đối với các tài sản quy định tại điểm a khoản 2 trên đây nhưng thực tế không sử dụng hoặc không còn sử dụng được hoặc tài sản là nhà xưởng, kho tàng của Nhà nước không có nhu cầu xây dựng lại tại nơi mới theo quy hoạch, thì không bồi thường.

b) Đối với nhà, công trình xây dựng khác có thể tháo rời và di chuyển lắp đặt lại thì chỉ bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và chi phí hao hụt trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt theo định mức kinh tế kỹ thuật chuyên ngành do Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xác định từng trường hợp cụ thể, có sự tham gia của Nhà đầu tư, cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành về xây dựng và tài chính tại địa phương (nơi có diện tích đất thu hồi), trên cơ sở dự toán theo đề nghị của Tổ chức, cá nhân bị ảnh hưởng.

3. Đối với nhà ở, công trình xây dựng bị phá dỡ một phần, thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Quy định này.

4. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đang sử dụng thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật cùng cấp theo tiêu chuẩn kỹ thuật do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành; nếu công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường.

Trong trường hợp công trình hạ tầng thuộc dự án phải di chuyển mà chưa được xếp loại vào cấp tiêu chuẩn kỹ thuật hoặc sẽ nâng cấp tiêu chuẩn kỹ thuật thì UBND

cấp huyện thống nhất với cơ quan có thẩm quyền quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư dự án để xác định cấp tiêu chuẩn kỹ thuật để bồi thường.

Điều 20. Xử lý một số trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình xây dựng phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

Các trường hợp được bồi thường, hỗ trợ theo giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương quy định tại khoản 1, khoản 2 dưới đây, nếu không có Giấy phép xây dựng (hoặc khi xây dựng không đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) thì đều phải trừ số tiền xử phạt vi phạm hành chính theo quy định hiện hành.

1. Đối với nhà, công trình bị phá dỡ toàn bộ:

a) Các trường hợp nhà ở, công trình xây dựng của hộ gia đình, cá nhân được tính bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Quy định này, bao gồm:

- Nhà, công trình xây dựng có Giấy phép xây dựng trên đất có đủ điều kiện bồi thường đất theo quy định tại Điều 7 của Quy định này;

- Nhà, công trình xây dựng không có Giấy phép xây dựng, nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 7 Quy định này và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004;

- Hộ gia đình, cá nhân nhận khoán bảo vệ rừng, khoanh nuôi tái sinh rừng (trừ rừng đặc dụng) có xây dựng lán trại trên đất nhận khoán được bên giao khoán đồng ý bằng văn bản và có đăng ký với UBND xã sở tại thì được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Diện tích bồi thường là diện tích thực tế bị thu hồi, nhưng tối đa không quá 200m² sàn sử dụng.

b) Các trường hợp nhà ở, công trình xây dựng của hộ gia đình, cá nhân được tính hỗ trợ tối đa bằng 80% giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương, bao gồm:

- Nhà ở, công trình xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 7 Quy định này, mà không có Giấy phép xây dựng, được xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2004;

- Nhà ở, công trình xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất hoặc xây dựng trên đất chỉ đủ điều kiện bồi thường về đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 7 Quy định này, nhưng tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình;

c) Đối với các công trình xây dựng phụ độc lập phục vụ cho sinh hoạt đời sống như: nhà tắm, nhà vệ sinh, giếng nước, sân đường nội bộ, tường rào, kè chắn đất,... thì bồi thường, hoặc hỗ trợ 100% theo giá trị xây dựng mới của công trình có quy mô và tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương;

d) Các trường hợp dưới đây không được bồi thường, hỗ trợ:

- Nhà ở, công trình xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 7 Quy định này, mà khi xây dựng đã vi phạm quy hoạch, kế

hoạch sử dụng đất đã được công bố và cấm mốc hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cấm mốc;

- Nhà ở, công trình xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 7 Quy định này, mà khi xây dựng công trình đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng, hoặc đã bị xử phạt, buộc tháo dỡ; người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự phá dỡ và phải chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện phá dỡ.

- Nhà ở, công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất được xây dựng sau khi có có quyết định thu hồi đất được công bố công khai;

Các trường hợp không được bồi thường, hỗ trợ nêu tại điểm d trên đây, nếu có điều kiện hoàn cảnh kinh tế thực sự khó khăn (người già cô đơn không nơi nương tựa; hộ gia đình, cá nhân có người mắc phải căn bệnh nan y, di chứng của chiến tranh để lại; hộ gia đình, cá nhân thuộc diện hộ nghèo) thì UBND cấp huyện xem xét từng trường hợp cụ thể để có mức hỗ trợ cho phù hợp, nhưng tối đa không vượt quá 80% giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn, kỹ thuật tương đương.

2. Nhà, công trình chỉ phá dỡ một phần, thì giải quyết như sau:

- Nếu phần còn lại không còn sử dụng được thì tính bồi thường, hoặc hỗ trợ (tùy theo mức độ, tính chất hợp pháp của đất, của nhà và công trình bị phá dỡ) cho toàn bộ nhà, công trình theo quy định tại khoản 1 Điều này.

- Nếu phần còn lại còn sử dụng lại được thì tính bồi thường, hoặc hỗ trợ phần bị phá dỡ theo quy định tại khoản 1 Điều này (tùy theo mức độ, tính chất hợp pháp của đất, của nhà và công trình bị phá dỡ). Ngoài ra còn được hỗ trợ thêm chi phí thực tế hợp lý để sửa chữa, khôi phục, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với phần diện tích phá dỡ.

Việc xác định phần diện tích còn lại không còn sử dụng được, và việc xác định hỗ trợ thêm chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần diện tích còn lại trong cả 2 trường hợp trên do Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tính toán cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể, có sự tham gia của Nhà đầu tư và cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành về xây dựng tại địa phương.

- Trường hợp nhà, công trình xây dựng kiên cố phải phá dỡ một phần, ranh giải tỏa cất sàn và đà nằm trong phạm vi giữa hai cột bê tông cốt thép chịu lực, thì xác định cột chịu lực gần nhất còn lại không bị phá dỡ để tính toán bồi thường, hỗ trợ. Phần diện tích xây dựng nhà, công trình được tính toán bồi thường, hỗ trợ (tùy theo mức độ, tính chất hợp pháp của đất, của nhà và công trình bị phá dỡ) trong trường hợp này bao gồm: phần nằm trong ranh bị giải tỏa phải phá dỡ và phần diện tích tính từ ranh giải tỏa vào đến cột chịu lực gần nhất còn lại.

3. Các công trình là Nhà thờ họ tộc, Am thờ, Từ đường gắn liền với đất bị thu hồi thì được bồi thường hoặc hỗ trợ về tài sản tính theo giá trị mới quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 21. Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng (đèn đường, đường điện, cáp điện thoại, đường cấp thoát nước,...), và các công trình công cộng thuộc các dự án thủy điện, thủy lợi.

1. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng:

Lập phương án di dời cho từng trường hợp, phương án di dời do đơn vị quản lý trực tiếp công trình đó lập, theo định mức kinh tế kỹ thuật chuyên ngành, thông qua cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định; nếu công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường.

Sở quản lý chuyên ngành xét duyệt dự toán chi phí di dời và lắp đặt, xây dựng lại các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng và nhà xưởng, kho tàng của Nhà nước (kể cả tổ chức thanh lý vật tư thu hồi theo quy định hiện hành của Nhà nước), cụ thể:

- Sở Công Thương giải quyết đối với các công trình điện;
- Sở Giao thông Vận tải giải quyết đối với các công trình giao thông;
- Sở Xây dựng giải quyết đối với các công trình xây dựng là nhà xưởng, kho tàng, cấp thoát nước...;
- Sở Thông tin và Truyền thông giải quyết đối với các công trình thông tin liên lạc.

Trường hợp tái đầu tư, nâng cấp bằng nguồn vốn thuộc Ngân sách Nhà nước thì phải báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính để thẩm định, đề xuất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết.

2. Đối với các công trình công cộng thuộc các dự án thủy điện, thủy lợi:

a) Công trình công cộng được xây dựng bằng vốn Ngân sách Nhà nước bị thiệt hại nhưng không có nhu cầu xây dựng lại tại nơi mới theo quy hoạch, thì không bồi thường; nếu phải xây dựng lại thì thực hiện tính toán theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Quy định này. Trường hợp khi xây dựng công trình công cộng có sự tham gia bằng ngày công, vật tư và tiền của nhân dân thì mức bồi thường cho nhân dân tính theo giá trị còn lại của công trình tại thời điểm thu hồi đất và theo tỷ lệ giữa giá trị ngày công, vật tư và tiền của nhân dân đã đóng góp trước đây so với giá trị xây dựng mới của công trình.

b) Công trình công cộng được xây dựng bằng vốn của tập thể hay do dân đóng góp thì được bồi thường thiệt hại. Mức bồi thường thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Quy định này;

Việc tính toán bồi thường trong 2 trường hợp nêu tại điểm a, điểm b khoản này phải có ý kiến xét duyệt của các Sở quản lý chuyên ngành theo từng loại công trình quy định tại khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp không phải di chuyển hoặc phải di chuyển một phần, bị thiệt hại một phần hoặc toàn bộ hệ thống cơ sở hạ tầng thì được Chủ đầu tư cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng mới cơ sở hạ tầng, theo quy hoạch bảo đảm phục vụ sản xuất và đời sống cho nhân dân;

Điều 22. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà của Nhà nước hoặc nhà do Tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích tự coi nói trái phép; nhưng được bồi thường toàn bộ chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp được cơ quan có thẩm quyền cho phép (phần diện tích nhà ở cải tạo,

sửa chữa, nâng cấp được coi là hợp pháp là các trường hợp được cơ quan ra quyết định phân nhà hoặc cơ quan quản lý nhà đất cho phép cải tạo, sửa chữa, nâng cấp);

- Đối với phần diện tích, khối lượng tự sửa chữa, cải tạo, nâng cấp trong phạm vi diện tích ghi trong Giấy tờ hợp pháp, hợp lệ nhà của Nhà nước (Quyết định tạm cấp, tạm giao, Giấy cấp nhà, Hợp đồng thuê nhà của cơ quan có thẩm quyền) mà không có Giấy tờ chứng minh được cơ quan, đơn vị quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho phép cải tạo, sửa chữa, nâng cấp, nếu tại thời điểm có quyết định thu hồi được cơ quan, đơn vị quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước xác nhận là phần tự sửa chữa, cải tạo, nâng cấp đó không ảnh hưởng đến kết cấu và kiến trúc của công trình nhà thuộc sở hữu Nhà nước thì được xem xét hỗ trợ chi phí tự sửa chữa, cải tạo, nâng cấp không quá 80% mức bồi thường;

- Đối với phần diện tích tự coi nói là các công trình phục vụ sinh hoạt (như: bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh) ngoài phạm vi diện tích ghi trong Giấy tờ hợp pháp, hợp lệ nhà của Nhà nước trên đây, nhưng thuộc khuôn viên đất của nhà thuộc sở hữu Nhà nước mà không có Giấy tờ chứng minh được cơ quan, đơn vị quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho phép xây dựng thêm, nếu tại thời điểm có quyết định thu hồi được cơ quan, đơn vị quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước xác nhận là do diện tích thuê nhà không có công trình phục vụ sinh hoạt, hoặc có công trình nhưng không đủ điều kiện phục vụ cho sinh hoạt và phần tự coi nói đó không ảnh hưởng đến kết cấu và kiến trúc của công trình nhà thuộc sở hữu Nhà nước thì được xem xét hỗ trợ không quá 80% mức bồi thường.

2. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bị phá dỡ được thuê nhà ở tại nơi tái định cư. Trường hợp không có nhà tái định cư để bố trí thì người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới, mức hỗ trợ bằng 60% trị giá đất và 60% trị giá nhà đang thuê.

Về diện tích để tính hỗ trợ bằng tiền trong trường hợp không có nhà tái định cư để bố trí:

a) Đối với diện tích nhà: Diện tích nhà được tính hỗ trợ là số m^2 đang sử dụng thực tế nhưng không lớn hơn số m^2 ghi trong quyết định tạm cấp, tạm giao hay Hợp đồng thuê nhà hoặc Giấy cấp nhà của cơ quan Nhà nước (do cơ quan, đơn vị quản lý căn nhà xác nhận). Đối với hộ gia đình ở chung cư, số m^2 tính hỗ trợ tương ứng với diện tích sàn sử dụng của mỗi hộ đang sử dụng, không tính diện tích hành lang, lối đi chung và diện tích lấn chiếm.

b) Đối với diện tích đất:

- Diện tích đất để tính hỗ trợ căn cứ vào diện tích ghi trong Giấy tờ hợp pháp, hợp lệ (Quyết định tạm cấp, tạm giao; Giấy cấp nhà; Hợp đồng thuê nhà của cơ quan có thẩm quyền);

- Trường hợp quyết định của cơ quan có thẩm quyền tạm cấp, tạm giao, Giấy cấp nhà, hợp đồng thuê nhà không ghi rõ diện tích khi cho thuê, hoặc trường hợp diện tích ghi trong quyết định tạm cấp, tạm giao, Giấy cấp nhà, Hợp đồng thuê nhà nhỏ hơn diện tích đang sử dụng thì cơ quan ký quyết định, ký hợp đồng cho thuê phải xác định lại diện tích cụ thể để làm cơ sở tính hỗ trợ với mức diện tích theo thực tế sử dụng được xác nhận có nguồn gốc không lấn chiếm, nhưng không lớn hơn hạn mức giao đất

ở quy định tại địa phương, phần diện tích ngoài hạn mức quy định (nếu có) không xét hỗ trợ;

- Trường hợp diện tích ghi trong Quyết định của cơ quan có thẩm quyền tạm cấp, tạm giao, Giấy cấp nhà, Hợp đồng thuê nhà lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại địa phương, thì diện tích trong hạn mức được tính hỗ trợ, phần diện tích ngoài hạn mức quy định không xét hỗ trợ;

3. Nhà thuộc sở hữu Nhà nước bị thu hồi một phần đất ở, nhà ở và phần diện tích còn lại được tiếp tục sử dụng để ở thì xử lý như sau:

- Phần diện tích đất bị thu hồi một phần được tính hỗ trợ theo quy định tại khoản 2 Điều này;

- Phần diện tích nhà (diện tích xây lắp) bị phá dỡ được tính hỗ trợ bằng 100% đơn giá xây dựng mới để chủ hộ tự xây dựng lại tương đương với phần hiện trạng kết cấu xây dựng bị phá dỡ hoặc bồi thường theo dự toán, xây dựng lại mặt tiền nhà (hoặc hông nhà, phía sau nhà,...) theo kết cấu phần hiện trạng bị phá dỡ do cơ quan quản lý căn nhà bị phá dỡ xác lập.

4. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhà ở mà nguồn gốc là do các đơn vị, tổ chức bố trí để ở sai thẩm quyền, sai công năng, không đúng mục đích sử dụng được Nhà nước giao hoặc cho thuê nhà, đất, thì tùy từng trường hợp cụ thể Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án hoặc Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư báo cáo UBND cấp huyện có biện pháp hỗ trợ phù hợp để đảm bảo ổn định đời sống cho các hộ gia đình, cá nhân sau khi bị di dời, giải tỏa.

5. Nhà thuộc sở hữu Nhà nước hoặc do nguồn vốn Ngân sách Nhà nước tạo lập bị chiếm dụng, thì Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án hoặc Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư báo cáo Chủ tịch UBND cấp huyện ra quyết định thu hồi không điều kiện.

Điều 23. Bồi thường về di chuyển mồ mả.

1. Đối với việc di chuyển mồ mả, mức tiền bồi thường được tính cho chi phí về đất đai, đào, bốc, di chuyển, hoả táng (nếu có), xây dựng lại và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp. Chi phí cụ thể do Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (có sự tham gia đại diện của chủ đầu tư) xác lập cho phù hợp với tập quán và thực tế của từng địa phương, thông qua Hội đồng bồi thường của dự án, trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

2. Đối với mộ vắng chủ hoặc vô chủ thì chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị phục vụ mai táng của địa phương tổ chức bốc mộ, cải táng (sau khi hết thời hạn thông báo bốc mộ); lập sơ đồ mộ chỉ sau khi cải táng phục vụ cho việc sưu tìm sau này).

3. Đối với đồng bào các dân tộc không có tập quán di chuyển mồ mả, thì được hỗ trợ một lần kinh phí làm lễ tâm linh theo truyền thống, bao gồm: chi phí xây dựng Miếu thờ (nếu có), chi phí cúng bái và các chi phí khác có liên quan.

Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với chính quyền địa phương nơi có diện tích đất thu hồi, xác định cụ thể địa điểm nơi đồng bào không có tập quán di chuyển mồ mả, cần phải làm lễ tâm linh theo truyền thống, ghi nhận vào Biên bản hiện trạng; đồng thời trên cơ sở dự trù của thôn, bản, tùy

theo quy mô, thực tế phát sinh để tính toán mức hỗ trợ từng trường hợp cụ thể (các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn của Nhà nước thì thực hiện theo quy định hiện hành; các khoản chi không có hoặc chưa có định mức, tiêu chuẩn của Nhà nước thì tính toán theo giá cả thị trường tại thời điểm thu hồi đất), sau đó trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

Điều 24. Bồi thường, hỗ trợ đối với cây trồng, vật nuôi (thủy sản).

1. Đối với cây trồng các loại có trên diện tích đất bị thu hồi không thể đào, bứng di chuyển được thì tính toán bồi thường, hoặc hỗ trợ bằng 100% đơn giá quy định.

Trường hợp cây trồng được trồng sau khi có Quyết định thu hồi đất được công bố công khai thì không bồi thường, hỗ trợ. Trong trường hợp thực tế sau khi quyết định thu hồi đất được công bố công khai mà dự án chưa chính thức triển khai thực hiện thu hồi đất, nếu việc chậm triển khai thu hồi đất thuộc về cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra thì những hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất để canh tác trồng cây ngắn ngày (loại cây trồng ngắn ngày có thời gian sinh trưởng và phát triển dưới 4 tháng) được UBND cấp huyện xác nhận thì được xem xét hỗ trợ để bù đắp chi phí hợp lý thực tế đã đầu tư nhưng tối đa không vượt quá mức bồi thường.

Sau khi nhận bồi thường nếu dự án vẫn chưa thu hồi đất mà sản phẩm sắp đến thời điểm thu hoạch thì hộ gia đình, cá nhân được thu hoạch sản phẩm.

2. Đối với những cây trồng có thể đào bứng, di chuyển được thì chỉ tính chi phí đào bứng, di chuyển, trồng lại (nếu có) theo định mức, đơn giá quy định hoặc theo chi phí thực tế hợp lý nhưng tối đa không vượt quá mức bồi thường.

3. Đối với một số loại vật nuôi như: tôm, cá,...chưa đến thời kỳ thu hoạch mà không thể di chuyển được, phải thu hoạch sớm, thì tính bồi thường giá trị sản lượng thiệt hại của vụ đó theo thời giá tại địa phương của loại sản phẩm thời kỳ thu hoạch; trường hợp khi thu hồi đất mà đã đến thời kỳ thu hoạch thì không phải bồi thường.

4. Đối với cây rừng trồng tập trung theo dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, có diện tích rừng bị thu hồi lập hồ sơ báo cáo, đề xuất mức bồi thường thiệt hại;

Một số trường hợp được quy định cụ thể như sau:

- Đối với hộ gia đình, cá nhân được giao đất và tự bỏ vốn trồng rừng: mức bồi thường thiệt hại rừng trồng tính theo giá các loại rừng do Ủy ban nhân dân tỉnh công bố hàng năm;

- Đối với hộ gia đình, cá nhân trồng và chăm sóc rừng cho Tổ chức theo hợp đồng thì bồi thường theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Quy định này.

- Đối với rừng sản xuất kinh doanh đến thời kỳ khai thác kinh doanh (bao gồm cả kinh doanh gỗ lớn và kinh doanh gỗ nguyên liệu) thì chủ rừng tổ chức khai thác theo quy định hiện hành để giải phóng mặt bằng, không thực hiện bồi thường.

Điều 25. Xử lý tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu Nhà nước

Tổ chức bị thu hồi đất có tài sản được Nhà nước giao quản lý, sử dụng bị thiệt hại và phải di dời đến địa điểm mới thì được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư

tại địa điểm mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, số tiền bồi thường tài sản này do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả; nếu không sử dụng hết thì số tiền còn lại được nộp vào Ngân sách Nhà nước.

Điều 26. Bồi thường cho người lao động do ngừng việc.

1. Tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, có thuê lao động theo hợp đồng lao động, bị ngừng sản xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi toàn bộ đất thì người lao động được áp dụng bồi thường theo chế độ trợ cấp ngừng việc, thời gian tính bồi thường là thời gian ngừng sản xuất kinh doanh nhưng tối đa không quá 06 tháng.

2. Đối tượng được bồi thường là người lao động có ký hợp đồng lao động không xác định thời hạn hoặc hợp đồng lao động xác định thời hạn có thời điểm chấm dứt hiệu lực của hợp đồng trong khoảng thời gian từ đủ 12 tháng đến 36 tháng. Không áp dụng cho đối tượng lao động có hợp đồng lao động theo mùa vụ hoặc theo một công việc nhất định có thời hạn dưới 12 tháng. Hợp đồng lao động được bồi thường là những hợp đồng được ký trước ngày có thông báo thu hồi đất được công bố.

3. Mức bồi thường được tính bằng 70% tiền lương thực trả của 06 tháng liền kề trước khi nghỉ việc và không thấp hơn mức lương tối thiểu vùng của doanh nghiệp đang áp dụng.

4. Số tiền bồi thường do ngừng việc được chi trả trực tiếp cho người lao động thông qua Tổ chức Công đoàn của đơn vị; có sự chứng kiến giám sát của Phòng Lao động - Thương binh và Xã hội cấp huyện hoặc đại diện Hội đồng bồi thường của dự án.

Điều 27. Bồi thường tài sản khác.

Nhà có hệ thống điện thoại, đồng hồ nước, đồng hồ điện (thuê bao), giếng nước được tính toán bồi thường như sau:

- Điện thoại bàn có dây (thuê bao): bồi thường theo mức giá lắp đặt mới hoặc chi phí di dời do cơ quan viễn thông thực hiện.

- Đồng hồ điện chính (thuê bao): bồi thường theo mức giá lắp đặt mới hoặc chi phí di dời do cơ quan Điện lực thực hiện.

- Đồng hồ điện phụ (câu lại): theo chi phí thực tế hợp lý nhưng không được cao hơn chi phí bồi thường cho đồng hồ chính.

- Đồng hồ nước (thuê bao): bồi thường theo mức giá lắp đặt mới hoặc chi phí di dời do đơn vị cấp nước thực hiện.

- Đồng hồ nước phụ (câu lại): theo chi phí thực tế hợp lý nhưng không được cao hơn chi phí bồi thường cho đồng hồ chính.

- Giếng nước khoan, giếng nước đào thủ công: bồi thường theo chi phí thực tế hợp lý tại địa bàn.

Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Chủ đầu tư xác định theo mức giá do cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành cung cấp tại thời điểm lập phương án.

Chương IV CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

Mục 1 CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN KHÔNG PHẢI LÀ CÁC DỰ ÁN THỦY LỢI, THỦY ĐIỆN

Điều 28. Hỗ trợ di chuyển.

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở, thì được hỗ trợ kinh phí để di chuyển, mức hỗ trợ như sau:

- Tái định cư tại chỗ trên phần đất còn lại: 2.000.000 đồng/hộ;
- Di chuyển đến chỗ ở mới trong phạm vi nội huyện, thành phố trong tỉnh: 4.000.000 đồng/hộ;
- Di chuyển đến chỗ ở mới ngoài phạm vi nội huyện, thành phố trong tỉnh: 6.000.000 đồng/hộ;
- Di chuyển chỗ ở ra ngoài tỉnh hoặc di chuyển chỗ ở đến những vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, kể cả từ xã khó khăn này đến xã khó khăn khác trong tỉnh: 10.000.000 đồng/hộ;

2. Đối với Tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ kinh phí để tháo dỡ, di chuyển và lắp đặt.

Mức hỗ trợ xác định theo khối lượng và chi phí thực tế, do Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xác lập thông qua Hội đồng bồi thường của dự án, trình thẩm định và phê duyệt theo Quy định này.

3. Người bị thu hồi đất ở mà không còn chỗ ở khác thì trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới được bố trí vào nhà ở tạm; trường hợp không có nhà ở tạm thì ngoài việc được hỗ trợ di chuyển tại khoản 1 Điều này còn được hỗ trợ tiền thuê nhà ở, cụ thể như sau:

a) Đối với trường hợp được bố trí tại khu tái định cư:

Thời gian và mức hỗ trợ trong trường hợp không có nhà ở tạm cư để bố trí, cụ thể như sau:

- Hỗ trợ mức 500.000 đồng/tháng/hộ cho các hộ có từ 01 đến 02 nhân khẩu trong thời gian 12 tháng tính từ thời điểm bàn giao mặt bằng theo thời gian quy định của dự án;
- Hỗ trợ mức 250.000 đồng/tháng/khẩu cho các hộ có từ 03 nhân khẩu trở lên trong thời gian 12 tháng tính từ thời điểm bàn giao mặt bằng theo thời gian quy định của dự án;

Nếu thời gian bố trí tái định cư kéo dài trên 12 tháng, UBND cấp huyện phê duyệt bổ sung chi phí hỗ trợ thuê nhà cho phù hợp với thực tế mà người thuộc diện tái định cư phải thuê nhà; nếu bố trí tái định cư thực hiện trước 12 tháng thì không thu hồi số tiền đã chi của thời gian chênh lệch đó. Chi phí bổ sung hỗ trợ thuê nhà ở trong trường hợp này do chủ dự án chi trả;

b) Đối với trường hợp giải toả một phần nhà ở, phần còn lại tiếp tục sử dụng nhưng phải sửa chữa và phải có chỗ ở tạm thời khi sửa chữa nhà ở thì được hỗ trợ tiền

thuê nhà trong thời gian 03 tháng theo mức tương ứng quy định tại điểm a khoản 3 Điều này;

c) Các trường hợp được bố trí tái định cư bằng nhà ở (kể cả những trường hợp được bố trí thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và các trường hợp được bố trí vào nhà ở tạm cư), nếu quỹ nhà của Nhà nước đã có để bố trí ngay sau khi các hộ gia đình, cá nhân bị di dời, giải toả thì chỉ tính hỗ trợ di chuyển chỗ ở, không tính hỗ trợ tiền thuê nhà ở;

4. Những hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất, mà nhà ở đó được xây dựng và ở ổn định trên đất thu hồi là đất của các Tổ chức, cá nhân khác (bao gồm cả những trường hợp đang ở trong khu tập thể của các Tổ chức) hoặc nhà ở đó là nhà ở ổn định được xây dựng trên đất thu hồi là đất nông nghiệp, thì được hỗ trợ kinh phí để di chuyển chỗ ở và nếu không còn chỗ ở khác thì trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới còn được hỗ trợ tiền thuê nhà để ở theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều này.

Điều 29. Hỗ trợ tái định cư.

1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở, nhà ở 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.

Số tiền được bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận đất ở, nhà ở tái định cư quy định tại khoản 1 trên đây bao gồm:

- Tiền bồi thường về đất ở;
- Tiền hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở (nếu có).

2. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở mà tự lo chỗ ở thì được hỗ trợ một khoản tiền bằng suất đầu tư hạ tầng tính cho một hộ gia đình tại khu tái định cư tập trung trừ trường hợp đã được nhận khoản tiền hỗ trợ tái định cư quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Giá trị một suất tái định cư tối thiểu và suất đầu tư hạ tầng thực hiện theo quyết định của UBND tỉnh.

Điều 30. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất.

1. Hỗ trợ đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp (kể cả đất vườn, ao và đất nông nghiệp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 31 Quy định này) thì được hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất theo nguyên tắc: Hỗ trợ 01 lần và tính theo tỷ lệ thu hồi đất trên tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng của hộ gia đình cá nhân đó trên địa bàn xã, phường hoặc thị trấn (nơi có diện tích đất bị thu hồi); trường hợp một hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất qua nhiều đợt (nhiều giai đoạn) của cùng một dự án, hoặc bị thu hồi đất qua nhiều dự án, thì đợt sau hoặc dự án sau được tính bổ sung theo thời gian phát sinh thêm trên cơ sở tỷ lệ diện tích đất bị thu hồi (bao gồm cả diện tích đất thu hồi của đợt trước, dự án trước và diện tích đất thu hồi của đợt sau, dự án sau) trên tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng của hộ gia đình cá nhân đó trên địa bàn xã, phường hoặc thị trấn (nơi có diện tích đất bị thu hồi).

a) Đối tượng hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được xác định cụ thể như sau:

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

- Nhân khẩu nông nghiệp trong hộ gia đình quy định tại điểm a khoản 1 trên đây kể cả phát sinh sau thời điểm giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình đó;

- Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 trên đây nhưng chưa được giao đất nông nghiệp và đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, khai hoang theo quy định của pháp luật, được UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó.

b) Thời gian hỗ trợ được quy định như sau:

- Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian là 06 tháng (nếu không phải di chuyển chỗ ở, hoặc được tái định cư trên phần đất còn lại) và trong thời gian 12 tháng (nếu di chuyển chỗ ở đến nơi khác trong phạm vi nội huyện, thành phố thuộc tỉnh); trường hợp di chuyển ra ngoài tỉnh, ra ngoài huyện (thị xã, thành phố) khác trong tỉnh, hoặc đến địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 24 tháng;

- Thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian là 12 tháng (nếu không phải di chuyển chỗ ở, hoặc được tái định cư trên phần đất còn lại) và trong thời gian 24 tháng (nếu di chuyển chỗ ở đến nơi khác trong phạm vi nội huyện, thành phố thuộc tỉnh); trường hợp di chuyển ra ngoài tỉnh, ra ngoài huyện (thị xã, thành phố) khác trong tỉnh, hoặc đến địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 36 tháng;

c) Mức hỗ trợ bằng tiền cho 01 nhân khẩu/01 tháng tương đương 30 kg gạo tẻ thường theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương (theo báo cáo giá cả thị trường của Phòng Tài chính - Kế hoạch cấp huyện).

d) Xác định diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng của hộ gia đình cá nhân (gồm diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất được giao để trồng rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác) như sau:

- Đối với đất nông nghiệp đã có Giấy tờ về quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai) thì xác định diện tích đất ghi trên Giấy tờ đó;

- Đối với đất nông nghiệp không có Giấy tờ về quyền sử dụng đất thì xác định theo hiện trạng thực tế đang sử dụng;

2. Hỗ trợ đối với Tổ chức kinh tế; hộ sản xuất, kinh doanh:

- Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất, kinh doanh có đăng ký kinh doanh mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ bằng 30% thu nhập sau thuế của một năm, theo mức thu nhập bình quân của ba (03) năm liền kề trước đó được cơ quan thuế xác nhận.

Thu nhập sau thuế được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được kiểm toán hoặc được cơ quan thuế chấp thuận; trường hợp chưa được kiểm toán hoặc chưa được cơ quan thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế căn cứ vào thu nhập sau thuế do đơn vị kê khai tại báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan thuế.

- Những hộ gia đình, cá nhân có tổ chức sản xuất kinh doanh nhưng không đăng ký kinh doanh, không kê khai nộp thuế thì không hỗ trợ.

3. Đối với 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.

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) là đất nhận khoán của các nông, lâm trường quốc doanh mà thuộc đối tượng là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng từ những hộ có Hợp đồng nhận khoán (kể cả những trường hợp được cho, tặng) có xác nhận của chủ sử dụng đất và là những hộ đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ bằng tiền. Mức hỗ trợ bằng giá bồi thường đất nông nghiệp cùng loại, cùng khu vực, cùng vị trí theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định.

b) Hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đất của nông, lâm trường quốc doanh nhưng không thuộc đối tượng nêu tại điểm a khoản 3 Điều này thì không được hỗ trợ, mà chỉ được tính bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 9 Quy định này.

c) Đối với hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đất của Hợp tác xã nông nghiệp (không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 13 Quy định này) thì không được bồi thường về đất, mà chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) nếu chi phí đầu tư vào đất còn lại không có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước.

Trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ bằng tiền; mức hỗ trợ bằng giá bồi thường đất nông nghiệp cùng loại theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định.

4. Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, bao gồm: hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp.

Phòng Nông nghiệp phối hợp với Phòng Tài chính - Kế hoạch xác định mức hỗ trợ theo quy định tại khoản 4 trên đây, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất có mức sống thuộc diện hộ nghèo theo tiêu chí hộ nghèo do Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định là những hộ đã được cấp sổ (trường hợp chưa được cấp sổ thì việc xác định hộ nghèo theo quy định của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội) thì việc hỗ trợ ổn định sản xuất và đời sống cho những hộ gia đình cá nhân này không thực hiện theo mức quy định tại khoản 1 Điều này mà được tính hỗ trợ một lần cho mỗi hộ theo mức quy định như sau:

- Bị giải tỏa từ 50% tổng số diện tích đất trở lên của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng: mức hỗ trợ từ 15.000.000 đồng trở lên/hộ.

- Bị giải tỏa dưới 50% tổng số diện tích đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng: mức hỗ trợ từ 10.000.000 đồng trở lên/hộ.

Tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng của hộ gia đình cá nhân được xác định trên địa bàn xã, phường hoặc thị trấn (nơi có diện tích đất bị thu hồi) và theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều này.

Tùy theo tính chất quy mô của từng dự án, Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với Chủ dự án và chính quyền địa phương (nơi có diện tích đất thu hồi) thống nhất mức hỗ trợ cụ thể, nhưng không được thấp hơn mức hỗ trợ trên đây và không được thấp hơn mức hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 31. Hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở.

1. 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, có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định, thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích đất ở thuộc trường hợp được bồi thường bằng 100% giá đất ở, thì diện tích đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở đó ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm còn được hỗ trợ bằng 70% giá đất ở của thửa đất đó; diện tích được hỗ trợ là diện tích thực tế bị thu hồi, nhưng tối đa không quá 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành tại địa phương;

b) Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích đất ở thuộc trường hợp được bồi thường bằng 50% giá đất ở, thì diện tích đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở đó ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm còn được hỗ trợ theo giá đất ở, với phần diện tích được hỗ trợ theo giá đất ở thực hiện theo quy định như sau:

Diện tích được hỗ trợ theo giá đất ở là diện tích thực tế bị thu hồi, nhưng tối đa không quá 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành tại địa phương; mức giá (trong đó bao gồm cả phần bồi thường về đất nông nghiệp và hỗ trợ theo giá đất ở) để tính toán bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích này không vượt quá mức giá bồi thường đối với diện tích đất ở của thửa đất đó, cụ thể: đối với phần diện tích đất vườn, ao

được tính hỗ trợ theo giá đất ở thì tổng giá trị bồi thường về đất nông nghiệp và hỗ trợ theo giá đất ở đối với phần diện tích này được tính bằng diện tích được hỗ trợ nhân (x) với mức giá bằng 50% giá đất ở của thửa đất đó;

c) Giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm áp dụng để tính toán bồi thường đối với diện tích đất vườn, ao trong các trường hợp nêu tại điểm a, điểm b trên đây là giá đất bằng 1,5 lần hoặc 2 lần mức giá đất trồng cây lâu năm ở vị trí 1 cùng vùng, cùng khu vực (tùy theo thửa đất bị thu hồi thuộc địa bàn xã, phường, thị trấn, hoặc thuộc phạm vi khu dân cư nông thôn, phạm vi khu dân cư thị trấn) được quy định trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định và công bố. Trường hợp giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm để tính bồi thường, hỗ trợ đã được điều chỉnh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 9 Quy định này thì áp dụng giá đất đã được điều chỉnh đó để tính bồi thường đối với diện tích đất vườn, ao.

2. Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất nông nghiệp đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn; thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới phường, ranh giới khu dân cư thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp còn được hỗ trợ bằng tiền theo quy định sau:

a) Hỗ trợ bằng 50% giá đất ở trung bình của khu vực có đất thu hồi theo quy định trong Bảng giá đất hiện hành do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định và công bố. Diện tích được hỗ trợ là diện tích thực tế bị thu hồi, nhưng tối đa không quá 05 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương.

b) Giá đất ở trung bình tại điểm a trên đây được xác định theo nguyên tắc trung bình cộng của tất cả các mức giá đất ở (mức giá đã được điều chỉnh hệ số theo chiều sâu của lô đất, hệ số vị trí, hệ số địa hình, hệ số thuận lợi, hệ số giáp ranh theo quy định nếu có các điều kiện tương ứng) đối với các vị trí của các con đường hoặc đoạn đường của khu vực thu hồi đất thuộc phạm vi dự án (bao gồm cả các vị trí của các con đường hoặc đoạn đường liền kề với khu vực thu hồi đất, mà giá đất của các vị trí này theo quy định là để tính toán giá đất cho các thửa đất thu hồi thuộc phạm vi dự án). Trường hợp trong phạm vi khu vực thu hồi đất của dự án không xác định được các mức giá đất ở để tính toán giá đất ở trung bình theo nguyên tắc và quy định nêu trên, thì xác định theo nguyên tắc trung bình cộng giá đất ở của tất cả các thửa đất ở liền kề với khu vực thu hồi đất.

Mức giá đất ở quy định đối với các vị trí của các con đường hoặc đoạn đường trên đây được xác định theo Bảng giá đất hiện hành và Quy định về nguyên tắc phương pháp xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng do UBND tỉnh quy định và công bố.

Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có diện tích đất thu hồi của dự án, trên cơ sở đề xuất của Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, quy định giá đất ở trung bình của khu vực thu hồi làm căn cứ hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

3) Thửa đất nằm trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn và thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới phường, ranh giới khu dân cư được xác định như sau:

- Phạm vi địa giới hành chính phường xác định căn cứ theo bản đồ địa giới hành chính;

- Phạm vi khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn xác định theo quy hoạch sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Trường hợp trong thực tế đã hình thành thôn, xóm, ấp, buôn... nhưng quy hoạch sử dụng đất không được xác định là đất ở thì UBND cấp huyện căn cứ tình hình thực tế để xác định ranh giới cụ thể cho phù hợp.

- Thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới phường, ranh giới khu dân cư là thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với ranh giới hành chính phường, ranh giới khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn.

4. Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân có nhiều diện tích đất nông nghiệp, đất vườn, ao thực tế bị thu hồi và được hỗ trợ theo giá đất ở quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này trong cùng một dự án thì việc tính toán hỗ trợ 01 lần theo nguyên tắc từ cao xuống thấp, cụ thể: diện tích được tính hỗ trợ theo tỷ lệ và mức giá nào thì áp dụng tỷ lệ và mức giá đó, trong đó diện tích được tính hỗ trợ theo giá đất ở có mức giá và tỷ lệ hỗ trợ cao nhất phải được tính đủ sau đó mới chuyển sang tính đến diện tích được tính hỗ trợ theo giá đất ở có mức giá và tỷ lệ hỗ trợ thấp hơn, nhưng tổng diện tích đất được tính hỗ trợ theo giá đất ở không vượt quá 05 lần hạn mức giao đất ở hiện hành của địa phương.

Điều 32. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm.

Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 30 Quy định này mà bị thu hồi đất nông nghiệp (đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định) nhưng không thuộc trường hợp quy định tại Điều 31 Quy định này mà không có đất để bồi thường, thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền quy định tại khoản 1 Điều 10 Quy định này còn được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo một trong các hình thức bằng tiền hoặc bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp như sau:

1. Hỗ trợ bằng tiền: mức hỗ trợ đối với thành phố Đà Lạt, thành phố Bảo Lộc và huyện Đức Trọng bằng 02 lần; các huyện còn lại bằng 03 lần giá đất nông nghiệp đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.

2. Hỗ trợ một lần bằng một suất đất ở hoặc một căn hộ chung cư hoặc một suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp chỉ thực hiện một lần khi có đủ các điều kiện sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ có nhu cầu nhận suất đất ở hoặc căn hộ chung cư hoặc suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;

b) Địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, quỹ nhà ở;

c) Số tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm quy định tại khoản 1 Điều này phải bằng hoặc lớn hơn giá trị một suất đất ở hoặc giá một căn hộ chung cư hoặc giá trị một suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; phần giá trị chênh lệch lớn hơn được hỗ trợ bằng tiền.

3. Trường hợp người được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này có nhu cầu được đào tạo, học nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề và được miễn học phí đào tạo cho một khóa học đối với các đối tượng trong độ tuổi lao động.

Kinh phí hỗ trợ chuyển đổi nghề cho các đối tượng chuyển đổi nghề nằm trong phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và được tính trong tổng kinh phí của dự án đầu tư hoặc phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư được duyệt.

Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề phải lấy ý kiến của người bị thu hồi đất thuộc đối tượng chuyển đổi nghề.

Việc lấy ý kiến của người bị thu hồi đất nông nghiệp về phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp được thực hiện đồng thời khi lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 33. Xử lý về trường hợp có diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi lớn đã được tính toán bồi thường và hỗ trợ bằng tiền theo quy định tại Điều 31 mà có chênh lệch so với mức bồi thường và hỗ trợ bằng tiền nếu tính theo quy định tại Điều 32 Quy định này.

Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có tổng diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi và đủ điều kiện được bồi thường theo quy định trong cùng một dự án lớn hơn 05 lần hạn mức đất ở theo quy định hiện hành (bao gồm cả diện tích đất vườn, ao), nếu toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi đó tính theo mức bồi thường và hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, tạo việc làm như quy định tại Điều 32 Quy định này mà có tổng giá trị cao hơn so với tổng giá trị bồi thường và hỗ trợ đã được tính toán theo quy định tại Điều 31 Quy định này, thì được áp dụng hỗ trợ khác; với giá trị hỗ trợ tính bằng diện tích đất nông nghiệp không được hỗ trợ theo giá đất ở nhân (x) với mức hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp nhân (x) giá đất theo loại đất đang sản xuất nông nghiệp, cùng khu vực, cùng vị trí, nhưng tối đa không vượt quá phần giá trị chênh lệch nêu trên.

Điều 34. Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn.

1. Trường hợp đất thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn hoặc do Nhà nước trực tiếp quản lý (đất công trình công cộng, đất nông nghiệp, đất kênh rạch tự nhiên, đất kênh, mương thủy lợi,...) thì hỗ trợ 100% theo giá đất cùng loại. Số tiền hỗ trợ này nộp vào Ngân sách Nhà nước và đưa vào dự toán Ngân sách hàng năm của xã, phường, thị trấn để ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

2. Đối với các dự án đầu tư bằng nguồn vốn thuộc Ngân sách Nhà nước thì không hỗ trợ thiệt hại về đất khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn quản lý.

Điều 35. Hỗ trợ người đang thuê nhà không thuộc sở hữu Nhà nước.

Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại địa phương đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất phải phá dỡ nhà ở, phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển bằng mức quy định tại Điều 28 Quy định này, người được hỗ trợ phải có Hợp đồng thuê nhà.

Điều 36. Hỗ trợ khác.

1. Hỗ trợ đối với gia đình chính sách.

Đối với gia đình chính sách (có Giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) khi phải di chuyển chỗ ở hoặc bị giải toả một phần nhà ở phần còn lại

tiếp tục sử dụng nhưng phải sửa chữa và phải có chỗ ở tạm thời khi sửa chữa nhà ở thì được hỗ trợ thêm như sau:

- Gia đình trực tiếp nuôi dưỡng Bà Mẹ Việt Nam Anh hùng, Anh hùng Lực lượng Vũ trang nhân dân, Anh hùng lao động: 5.000.000 đồng/hộ.

- Gia đình thương binh, bệnh binh, gia đình Liệt sĩ (cha mẹ, vợ, chồng, con của liệt sĩ); hộ gia đình neo đơn, già yếu khó khăn: 3.000.000 đồng/hộ.

- Gia đình có công với Cách mạng, gia đình Cách mạng lão thành và các đối tượng đang hưởng trợ cấp xã hội thường xuyên khác: 2.000.000 đồng/hộ.

Trường hợp trong một hộ gia đình có nhiều đối tượng chính sách được hưởng như nêu trên thì chỉ tính một mức hỗ trợ của đối tượng có mức hỗ trợ cao nhất.

2. Hộ gia đình, cá nhân có hoàn cảnh thực sự khó khăn (người già cô đơn không nơi nương tựa; hộ gia đình, cá nhân có người mắc phải các căn bệnh nan y, di chứng của chiến tranh để lại; hộ gia đình, cá nhân thuộc diện đói nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số có đời sống kinh tế phụ thuộc vào sản xuất nông nghiệp) được UBND cấp xã xác nhận là đất không tranh chấp nhưng không hội đủ điều kiện để được bồi thường thì được xem xét hỗ trợ nhưng hỗ trợ tối đa không quá 100% giá đất nông nghiệp.

3. Trong trường hợp đã áp dụng các khoản hỗ trợ theo quy định mà người bị thu hồi đất có cuộc sống đặc biệt khó khăn, thì tùy theo từng trường hợp cụ thể, UBND cấp huyện quyết định biện pháp và mức hỗ trợ để đảm bảo ổn định đời sống và sản xuất cho người bị thu hồi đất.

Mục 2

CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN THỦY LỢI, THỦY ĐIỆN

Điều 37. Chính sách hỗ trợ đối với các dự án thủy điện, thủy lợi.

Ngoài các khoản hỗ trợ quy định tại Mục 1 Chương IV Quy định này, các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất thuộc các dự án thủy điện, thủy lợi còn được tính toán các khoản hỗ trợ theo quy định như sau:

Hộ tái định cư nêu tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và khoản 7 dưới đây là hộ dân (bao gồm hộ một người hoặc hộ có từ hai người trở lên) và tổ chức hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam ở trong vùng dự án thủy lợi, thủy điện bị ảnh hưởng trực tiếp phải di chuyển đến nơi ở mới.

1. Hỗ trợ xây dựng nhà ở:

Hộ tái định cư tập trung, hộ tái định cư xen ghép, hộ bị thu hồi đất ở để xây dựng khu tái định cư, ngoài số tiền nhận bồi thường thiệt hại về nhà ở, công trình phụ, vật kiến trúc kèm theo nhà ở tại nơi cũ theo quy định tại Điều 18, Điều 19, Điều 20, Điều 22 Quy định này, còn được hỗ trợ tiền để làm nhà ở. Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu hợp pháp tương đương chi phí xây dựng 5m² sàn sử dụng (trừ những trường hợp đã được hưởng chính sách ưu đãi quy định tại khoản 4 Điều 43 Quy định này). Tiêu chuẩn nhà ở để tính mức hỗ trợ là nhà cấp IV (theo tiêu chí của Bộ Xây dựng).

2. Hỗ trợ lương thực: Những hộ gia đình, cá nhân đã được hưởng hỗ trợ lương thực theo quy định tại khoản 2 này thì không được tính hỗ trợ ổn định đời sống theo quy định tại Điều 30 Quy định này.

a) Mức hỗ trợ: bằng tiền cho 01 nhân khẩu /01 tháng tương đương 30 kg gạo tẻ thường theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương (theo báo cáo giá cả thị trường của Phòng Tài chính – Kế hoạch cấp huyện).

b) Thời gian tính hỗ trợ:

- Mỗi nhân khẩu hợp pháp thuộc hộ bị thu hồi toàn bộ đất ở, đất sản xuất phải di chuyển chỗ ở được hỗ trợ lương thực trong thời gian 48 tháng;

- Hộ bị thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất sản xuất nông nghiệp đang sử dụng hợp pháp (được giao hoặc giao khoán) được hỗ trợ lương thực trong thời gian 24 tháng; nếu bị thu hồi trên 70% diện tích đất sản xuất nông nghiệp (được giao hoặc giao khoán) được hỗ trợ lương thực trong thời gian 36 tháng;

c) Khoản hỗ trợ lương thực theo quy định tại khoản 2 Điều này được thực hiện hỗ trợ 1 lần và tính theo tỷ lệ thu hồi đất trên tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng của hộ gia đình cá nhân đó trên địa bàn xã, phường hoặc thị trấn (nơi có diện tích đất bị thu hồi); trường hợp một hộ gia đình, các nhân bị thu hồi đất qua nhiều đợt (nhiều giai đoạn) của cùng một dự án, hoặc bị thu hồi đất qua nhiều dự án, thì đợt sau hoặc dự án sau được tính bổ sung theo thời gian phát sinh thêm trên cơ sở tỷ lệ diện tích đất bị thu hồi (bao gồm cả diện tích đất thu hồi của đợt trước, dự án trước và diện tích đất thu hồi của đợt sau, dự án sau) trên tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng của hộ gia đình cá nhân đó trên địa bàn xã, phường hoặc thị trấn (nơi có diện tích đất bị thu hồi) quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

3. Hỗ trợ về y tế:

Mỗi nhân khẩu hợp pháp của hộ tái định cư đó được hỗ trợ y tế 01 lần để phòng chống dịch bệnh tại nơi ở mới. Mức hỗ trợ là 30.000 đồng/khẩu. Trường hợp có biến động về giá thuốc thì Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (có sự tham gia của Chủ dự án) phối hợp với các cơ quan Y tế ở địa phương nơi có diện tích đất thu hồi, điều tra, khảo sát, thống kê, xác định tỷ lệ tăng giá (so với trước khi có biến động về giá) đối với chủng loại thuốc phòng chống dịch bệnh theo quy định để điều chỉnh mức hỗ trợ trên theo tỷ lệ tăng giá được xác định.

4. Hỗ trợ về giáo dục:

Mỗi học sinh phổ thông các cấp thuộc hộ tái định cư được hỗ trợ bằng tiền tương đương 1 bộ sách giáo khoa; không thu tiền học phí trong năm học đầu tiên tại nơi ở mới và được miễn các khoản đóng góp xây dựng trường trong 3 năm học liên tục tính từ khi bắt đầu học tập tại nơi ở mới.

Sở Tài chính chủ trì xác định mức hỗ trợ bằng tiền cho mỗi học sinh phổ thông của từng cấp học; tiền học phí trong năm học đầu tiên tại nơi ở mới trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

5. Hỗ trợ thấp sáng và hỗ trợ chất đốt:

- Mỗi nhân khẩu hợp pháp của hộ tái định cư được hỗ trợ thấp sáng trong một năm đầu (kể từ ngày chuyển đến nơi ở mới). Mức hỗ trợ tương đương 1,5 lít dầu hỏa/khẩu/tháng;

- Mỗi nhân khẩu hợp pháp của hộ tái định cư được hỗ trợ chất đốt trong một năm đầu (kể từ ngày chuyển đến nơi ở mới). Mức hỗ trợ tương đương 3 lít dầu hỏa/khẩu/tháng.

- Giá dầu hỏa để tính hỗ trợ là giá niêm yết tại các Cây xăng tại khu vực thu hồi đất; trường hợp tại khu vực thu hồi đất không có các Cây xăng thì áp dụng giá niêm yết tại Cây xăng gần nhất với khu vực có diện tích đất bị thu hồi.

6. Hỗ trợ sản xuất:

a) Hỗ trợ trồng trọt:

- Đối với cây hàng năm được hỗ trợ 100% kinh phí để mua giống mới, phân bón vô cơ, thuốc trừ sâu trong 2 vụ. Mức hỗ trợ tính theo diện tích đất sản xuất được giao và loại cây trồng theo quy hoạch;

- Đối với cây lâu năm, cây công nghiệp được hỗ trợ 20 đến 50% chi phí đầu tư, bao gồm: giống, công trồng, công chăm sóc, phân bón vô cơ, thuốc trừ sâu. Mức hỗ trợ không quá 1 ha/hộ và theo quy trình kỹ thuật của từng loại cây trồng theo quy hoạch.

b) Hỗ trợ chăn nuôi: Hộ tái định cư được hỗ trợ tiền 1 lần mua 2 con lợn giống thịt bình thường, trọng lượng 10 kg/con và 01 con bê nuôi lấy thịt giống địa phương 10 tháng tuổi;

c) Hỗ trợ trồng rừng sản xuất: ngoài mức hỗ trợ theo quy định tại Quyết định số 147/2007/QĐ-TTg ngày 10 tháng 9 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về “một số chính sách phát triển rừng sản xuất giai đoạn 2007 - 2015”, hộ tái định cư còn được hỗ trợ 50% suất đầu tư trồng rừng (tính cho một chu kỳ sản xuất cây keo lai từ 5 đến 7 năm). Mức hỗ trợ không quá 2 ha/hộ;

d) Hộ tái định cư được tập huấn, hướng dẫn kỹ thuật và hỗ trợ xây dựng mô hình trồng các loại cây, con theo phương án sản xuất được duyệt. Mức hỗ trợ thực hiện theo Thông tư số 102/2007/TTLT/BTC-BLĐTBXH ngày 20 tháng 8 năm 2007 của Bộ Tài chính - Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội.

Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì phối hợp với Sở Tài chính xác định mức hỗ trợ cụ thể tại điểm a, điểm b, điểm c và điểm d trên đây, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

7. Hỗ trợ khác:

a) Hộ tái định cư được hỗ trợ tham quan điểm tái định cư, gồm: chi phí thuê phương tiện, ăn, ở trong thời gian tham quan.

Sở Tài chính xác định mức hỗ trợ cụ thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

b) Hỗ trợ kinh phí làm thủ tục rời nhà cũ, nhận nhà mới: Mức hỗ trợ 300.000 đồng/hộ (hỗ trợ một lần).

c) Khuyến khích di chuyển vượt tiến độ: Hộ di chuyển theo đúng kế hoạch, tiến độ thông báo của Hội đồng bồi thường được thưởng bằng tiền một lần với mức không quá 5.000.000 đồng/hộ.

d) Hỗ trợ gia đình chính sách: Hộ gia đình có người đang hưởng chế độ trợ cấp xã hội của Nhà nước theo quy định tại Nghị định số 07/2000/NĐ-CP ngày 09 tháng 3

năm 2000 của Chính phủ và các quy định có liên quan được hỗ trợ một lần với mức 2.000.000 đồng/người hưởng trợ cấp.

Trường hợp hộ gia đình chính sách đã được tính toán khoản hỗ trợ nêu tại điểm d trên đây thì không được hưởng mức hỗ trợ đối với gia đình hưởng trợ cấp xã hội thường xuyên quy định tại khoản 1 Điều 36 Quy định này.

Chương V **TÁI ĐỊNH CƯ**

Điều 38. Quy hoạch tái định cư.

1. Dự án bồi thường di dân, tái định cư thực hiện tại 2 huyện trở lên hoặc có quy mô số hộ tái định cư (gồm cả nơi đi và nơi đến) từ 100 hộ trở lên (riêng dự án thủy lợi, thủy điện từ 300 hộ trở lên) phải lập quy hoạch tổng thể di dân, tái định cư trước khi lập quy hoạch chi tiết.

2. Dự án bồi thường di dân, tái định cư thực hiện tại 1 huyện hoặc có quy mô số hộ tái định cư dưới 100 hộ (riêng dự án thủy lợi, thủy điện dưới 300 hộ) chỉ lập quy hoạch chi tiết điểm tái định cư.

3. Quy hoạch tổng thể và chi tiết di dân, tái định cư phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch ngành của từng vùng, từng địa phương;

b) Đảm bảo đủ đất sản xuất cho hộ tái định cư có thu nhập chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp với diện tích đất sản xuất tối thiểu theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định số 134/2004/QĐ-TTg ngày 20 tháng 7 năm 2004 và điểm b, c Điều 3 Quyết định số 198/2007/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ;

c) Có đủ nguồn nước phục vụ cho sản xuất, sinh hoạt và đảm bảo vệ sinh môi trường khu, điểm tái định cư;

d) Quy hoạch, xây dựng các điểm dân cư phù hợp với mục tiêu xây dựng nông thôn mới theo Quyết định số 491/QĐ-TTg ngày 16 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về “ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới” và phong tục, tập quán của từng dân tộc.

Điều 39. Lập và thực hiện dự án tái định cư.

1. Căn cứ quy hoạch tổng thể, quy hoạch chi tiết di dân, tái định cư, căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt, giao UBND cấp huyện (đối với các dự án đầu tư bằng vốn Ngân sách Nhà nước, các dự án nhỏ lẻ) và nhà đầu tư (đối với các dự án còn lại) lập và thực hiện dự án tái định cư như sau:

- Lập dự án và tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng các khu tái định cư theo mô hình khu tái định cư tập trung hoặc khu tái định cư phân tán, xen cư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương và phải bảo đảm đủ đất để phục vụ tái định cư cho người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở.

- Khu tái định cư được thực hiện theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư, phải tính đến các yếu tố về phong tục, tập quán sản xuất và bản sắc văn hoá của từng vùng, miền.

- Quy hoạch tái định cư phải đồng bộ về cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội. Khu tái định cư phải đảm bảo đủ điều kiện về hạ tầng thiết yếu như điện, nước, giao thông đi lại...cho người được bố trí vào tái định cư, bảo đảm đủ đất sản xuất cho người bị thu hồi đất sản xuất nông nghiệp có nhu cầu xin được giao đất sản xuất mới, đảm bảo đủ nước phục vụ sản xuất và sinh hoạt cho hộ tái định cư.

2. Việc lập dự án và xây dựng khu tái định cư thực hiện theo quy định hiện hành về quản lý đầu tư, xây dựng và các quy định có liên quan.

3. Cơ sở hạ tầng và các công trình phúc lợi công cộng tại khu, điểm tái định cư nông thôn thực hiện theo tiêu chuẩn xây dựng của cấp có thẩm quyền về xây dựng nông thôn mới.

4. Việc xây dựng nhà ở hộ tái định cư, cơ sở hạ tầng, công trình công cộng khu tái định cư tập trung tại đô thị, trụ sở làm việc của các tổ chức thực hiện theo quy hoạch chung đô thị và quy hoạch chi tiết điểm tái định cư đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Toàn bộ các công trình cơ sở hạ tầng, công cộng sau khi xây dựng tại khu, điểm tái định cư được bàn giao cho tổ chức và địa phương tự quản lý, sử dụng theo quy định hiện hành.

Điều 40. Đối tượng được bố trí tái định cư.

Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất được bố trí tái định cư trong các trường hợp sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở đủ điều kiện được bồi thường theo quy định, bao gồm:

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

b) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của địa phương mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi;

c) 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 bị thu hồi;

d) 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 (01) thửa đất ở bị thu hồi.

2. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất sản xuất nông nghiệp tại các đô thị, khu dân cư, có tên trong danh sách kèm theo quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đủ điều kiện được bồi thường theo quy định, thì được bố trí tái định cư khi có một trong các điều kiện như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân không còn chỗ ở nào khác hoặc còn chỗ ở nơi khác nhưng không đảm bảo diện tích để ở theo quy chuẩn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

b) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi trên 1.000m² đất sản xuất nông nghiệp để quy hoạch khu dân cư,

c) Ngoài hai trường hợp nêu tại điểm a, điểm b trên đây, nếu địa phương có quỹ đất để bố trí tái định cư, thì tùy từng trường hợp cụ thể, giao Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định cho phù hợp.

3. Các trường hợp nêu tại khoản 1, khoản 2 Điều này, nếu là trường hợp tách thửa, sang nhượng đất thì phải có Giấy tờ hợp pháp hoặc phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận thời điểm tách thửa, sang nhượng đất là trước khi có văn bản thỏa thuận thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì mới được xét là đối tượng được bố trí tái định cư.

Điều 41. Các nguyên tắc bố trí tái định cư.

1. Giải quyết bố trí tái định cư bằng đất ở và nhà ở chung cư cho các hộ gia đình, cá nhân là chủ sử dụng nhà ở, đất ở bị thu hồi, giải toả phải di chuyển chỗ ở như sau:

a) Đối với các hộ chính có từ ba thế hệ trở lên cùng chung sống và có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ hộ chính được cấp trước thời điểm quy hoạch thì giao 01 lô đất ở và 01 căn hộ chung cư (đối với địa bàn thành phố Đà Lạt) hoặc 02 lô đất ở (đối với các địa bàn còn lại);

b) Đối với hộ giải toả có nhiều gia đình chung sống trong một thửa đất (trong một nhà) không thuộc vào diện ba thế hệ cùng chung sống thì giao 01 lô đất ở cho hộ chính và mỗi hộ có hộ khẩu riêng biệt còn lại 01 căn hộ chung cư (đối với địa bàn thành phố Đà Lạt) hoặc 01 lô đất ở (đối với các địa bàn còn lại).

c) Đối với các không thuộc trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này thì giao 01 lô đất ở tại khu quy hoạch tái định cư.

2. Giải quyết bố trí tái định cư bằng căn hộ chung cư, bao gồm:

a) Hộ gia đình, cá nhân có hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, sau khi bị giải toả nhà ở, không còn chỗ ở nào khác;

b) Hộ gia đình, cá nhân được các cơ quan Nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang, tổ chức, trường học bố trí vào ở trong khu nhà tập thể, hoặc nhà trước đây là nhà làm việc, nhà kho, nhà xưởng do tự bố trí vào ở trước 15 tháng 10 năm 1993, sau khi bị giải toả nhà ở, không còn chỗ ở nào khác;

c) Hộ gia đình, cá nhân thuộc các trường hợp được bố trí tái định cư bằng căn hộ chung cư quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp địa phương không có quỹ nhà chung cư để bố trí thì các hộ được bố trí tái định cư bằng căn hộ chung cư quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này được xem xét bố trí tái định cư bằng lô đất ở tại khu quy hoạch tái định cư.

Các trường hợp được giao đất ở tại khu quy hoạch tái định cư quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này, nếu có chênh lệch giữa diện tích đất ở bị thu hồi và diện tích đất ở được bố trí tái định cư thì đều phải thực hiện cơ chế 2 giá theo quy định tại khoản 8 Điều 5 Quy định này.

4. Đối với các trường hợp bị thu hồi đất sản xuất nông nghiệp tại các đô thị, khu dân cư quy định tại khoản 2 Điều 40 Quy định này thì thực hiện như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được bố trí giao đất ở tái định cư, thì được xem xét giao đất ở tại khu quy hoạch tái định cư tối đa không quá 10% diện tích đất sản xuất nông nghiệp được bồi thường của hộ gia đình, cá nhân đó; diện tích đất giao cụ thể do UBND cấp huyện quyết định cho phù hợp với tình hình thực tế theo quy hoạch phân lô tại khu quy hoạch tái định cư và quỹ đất tái định cư tại địa phương.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi dưới 1.000m², nếu lô đất tại khu quy hoạch tái định cư được giao lớn hơn 10% diện tích đất sản xuất nông nghiệp bị thu hồi, thì hộ gia đình, cá nhân đó phải nộp tiền sử dụng đất theo cơ chế hai giá, trong đó diện tích đất được giao tương đương với 10% diện tích đất sản xuất nông nghiệp bị thu hồi được tính theo giá đất tái định cư, phần diện tích được giao lớn hơn 10% phải tính theo giá được điều chỉnh theo hệ số K quy định tại khoản 8 Điều 5 Quy định này.

b) Đối với những hộ gia đình, cá nhân không được giao đất ở tái định cư, nếu có diện tích đất sản xuất nông nghiệp bị thu hồi từ 1.000m² trở lên đủ điều kiện được bồi thường theo quy định, với giá đất áp dụng tính bồi thường là mức giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định và công bố, thì được áp dụng hỗ trợ bằng tiền tương đương bằng một suất đầu tư hạ tầng quy định tại khoản 2 Điều 29 Quy định này.

5. UBND cấp huyện có trách nhiệm xây dựng khu tạm cư để bố trí nơi ở tạm cho những hộ thuộc đối tượng tái định cư mà chưa thuê được nhà ở trong thời gian chờ bố trí tái định cư. Sau khi đã hoàn thành việc bố trí tái định cư, UBND cấp huyện có trách nhiệm thu hồi căn hộ tạm cư đã bố trí để tiếp tục sử dụng cho các dự án khác.

6. Đối với các dự án thủy lợi, thủy điện thì hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giải quyết bố trí tái định cư còn được xem xét giao đất sản xuất nông nghiệp (trừ những trường hợp không có nhu cầu giao đất sản xuất nông nghiệp mới) theo quy định như sau:

- Mức diện tích đất giao tùy theo quỹ đất của từng điểm tái định cư nhưng tối thiểu phải đảm bảo theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 38 của Quy định này;

- Đối với điểm tái định cư có khả năng về quỹ đất sản xuất cần được khai hoang để có thêm diện tích giao cho hộ tái định cư, chủ đầu tư dự án di dân tái định cư giao cho hộ tái định cư tự khai hoang, phục hóa đất sản xuất theo dự án được duyệt.

Điều 42. Bố trí tái định cư.

1. Cơ quan (Tổ chức) được cơ quan có thẩm quyền giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho từng hộ gia đình bị thu hồi đất, phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai phương án này tại trụ sở của đơn vị, trụ sở UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi và tại nơi tái định cư trong thời gian 20 ngày trước khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư để tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân được tái định cư xem xét cụ thể về nơi tái định cư của mình và thảo luận công khai về dự kiến tái định cư trước khi chuyển đến.

Nội dung thông báo về dự kiến phương án bố trí tái định cư, gồm:

- a) Địa điểm, vị trí, 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;

- b) Sơ đồ dự kiến bố trí các hộ gia đình, cá nhân vào khu tái định cư.

2. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất, mua nhà, thuê nhà tại nơi tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà, tiền thuê nhà theo quy định của pháp luật và được trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ; nếu có chênh lệch thì thực hiện thanh toán bằng tiền phần chênh lệch đó theo quy định, trừ trường hợp được hỗ trợ tái định cư quy định tại khoản 1 Điều 29 Quy định này.

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng, giá cho thuê nhà, giá bán nhà tái định cư thực hiện theo nguyên tắc như sau:

a) Đối với những trường hợp thuộc đối tượng được bố trí tái định cư mà giá đất đã được áp dụng tính bồi thường, hỗ trợ là giá do UBND tỉnh quy định và công bố, thì giá bán nhà ở, thuê nhà ở, giá thu tiền sử dụng đất tại khu quy hoạch tái định cư cũng được thực hiện theo mức giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định (không điều chỉnh hệ số theo mặt bằng giá cả thị trường); trong đó: giá đất tính thu tiền sử dụng đất tái định cư bằng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định cộng (+) chi phí đầu tư hạ tầng phân bổ cho các lô đất tại khu quy hoạch tái định cư, nhưng tối đa không vượt quá giá đất ở của những con đường, đoạn đường có mức độ hoàn thiện kết cấu hạ tầng tương đương trong Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định và công bố hàng năm.

Trường hợp giá đất tính bồi thường, hỗ trợ đã được điều chỉnh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 9 Quy định này, thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất tái định cư cũng phải được xem xét để điều chỉnh cho phù hợp.

b) Đối với những trường hợp không thuộc đối tượng được bố trí tái định cư nhưng nếu được xem xét, giải quyết giao đất ở, cho mua nhà hoặc thuê nhà ở thì phải trả tiền mua nhà, thuê nhà, nộp tiền sử dụng đất theo quy định (có điều chỉnh hệ số theo mặt bằng giá cả thị trường cho phù hợp).

Giá bán nhà ở, thuê nhà ở, giá thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp nêu tại điểm a, điểm b trên đây do Ủy ban nhân dân cấp huyện phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan đề xuất, gửi Sở Tài chính thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

5. Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất, tiền mua nhà của người được bố trí tái định cư; bàn giao nhà ở hoặc đất ở và Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho người được bố trí tái định cư trước khi giải phóng mặt bằng. Trong trường hợp có thoả thuận giữa Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và người được bố trí tái định cư về việc nhận nhà ở, đất ở tái định cư sau khi giải phóng mặt bằng thì thực hiện theo văn bản thoả thuận có chữ ký của cả hai bên.

6. Tổ chức thực hiện bố trí tái định cư:

a) Đối với những dự án lớn: ưu tiên bố trí tái định cư tại các khu tái định cư tập trung;

b) Đối với các dự án khác: tùy theo tình hình thực tế, việc bố trí tái định cư được thực hiện bố trí tại các khu tái định cư tập trung hoặc khu tái định cư phân tán, xen cư cho phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương;

c) Về thứ tự ưu tiên bố trí tái định cư:

- Đối với dự án Khu dân cư, Khu đô thị và Khu tái định cư: trước hết phải quy hoạch bố trí quỹ đất ở để tái định cư tại chỗ cho các hộ gia đình, cá nhân bị giải tỏa

của dự án đó; bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân bị giải tỏa từ các dự án khác vào quỹ đất ở theo quy hoạch trong dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Việc bố trí tái định cư trong các trường hợp còn lại thực hiện theo nguyên tắc: ưu tiên cho hộ gia đình, cá nhân chấp hành tốt công tác giải phóng mặt bằng, hộ bị thu hồi nhiều đất, hộ gia đình chính sách.

Trong trường hợp nhiều hộ gia đình có chung nguyện vọng chọn lựa cùng địa điểm vị trí nhà ở, đất ở tại khu tái định cư thì việc xét bố trí dựa theo tiêu chuẩn ưu tiên thứ tự như sau:

- + Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất tại nơi xây dựng khu dân cư;
- + Ưu tiên vị trí thuận lợi cho các hộ sớm di dời, bàn giao mặt bằng trước thời hạn;
- + Hộ có vị trí thuận lợi ở nơi ở cũ;
- + Hộ có diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn;
- + Hộ gia đình chính sách.

Trường hợp không thể xét chọn theo các tiêu chuẩn trên thì tổ chức bốc thăm ngẫu nhiên, công khai trước sự có mặt của các hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư.

Điều 43. Các chính sách ưu đãi đối với những trường hợp thuộc diện bố trí tái định cư.

1. Được ưu tiên cấp Giấy phép xây dựng theo quy định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật về đất đai; được miễn nộp chi phí thiết kế mẫu nhà, lệ phí địa chính, lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Đối với chi phí thiết kế mẫu nhà, lệ phí địa chính, lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Chủ dự án sử dụng đất chi trả và hạch toán vào giá trị công trình.

2. Các hộ gia đình, cá nhân nằm trong khu vực giải tỏa để triển khai các dự án, nếu diện tích đất còn lại phù hợp với quy hoạch dân cư và phù hợp với các quy định hiện hành, được chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy tờ hợp pháp.

3. Các hộ gia đình, cá nhân được hưởng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ hoặc hộ nghèo (theo tiêu chí do Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định), nhưng chưa được hưởng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất thì được hưởng quyền khấu trừ vào tiền sử dụng đất đối với tổng số tiền miễn, giảm mà Hội đồng xét duyệt cấp tỉnh xét duyệt và được UBND tỉnh Lâm Đồng phê duyệt.

4. Đối với dự án đầu tư thủy điện, Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm xây dựng nhà tái định cư cho các hộ đồng bào dân tộc thiểu số và hộ nghèo; diện tích nhà tái định cư tối thiểu 40m²/hộ (có công trình phụ). Nếu giá trị nhà cửa bị giải tỏa cao hơn giá trị căn nhà bố trí tái định cư thì chủ đầu tư chi trả cho người được bồi thường, hỗ trợ khoản tiền chênh lệch đó; trường hợp giá trị thiệt hại của nhà cửa bị giải tỏa thấp hơn giá trị căn nhà bố trí tái định cư thì không đặt vấn đề thu hồi khoản tiền chênh lệch đó.

5. Chậm nộp tiền sử dụng đất và cho nợ tiền sử dụng đất:

a) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được bố trí tái định cư, nhận giao đất ở tại khu tái định cư (bao gồm cả những trường hợp mua nhà ở tại khu tái định cư) mà có nguyện vọng chậm nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở được giao thì được ghi “nợ tiền sử dụng đất” trên Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

b) Người được giao đất tái định cư được ghi “nợ tiền sử dụng đất” trên Giấy chứng nhận chỉ được thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất khi đã nộp đủ tiền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất ghi “nợ tiền sử dụng đất” (trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất và người được thừa kế tiếp tục nhận “nợ tiền sử dụng đất”).

c) Giao Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế hướng dẫn việc thực hiện ghi “nợ tiền sử dụng đất” và xác định giá đất tại thời điểm thanh toán nợ, làm cơ sở để các hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư thực hiện nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định tại Điều 5 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

Chương VI
TỔ CHỨC THỰC HIỆN
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 44. Giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

1. UBND tỉnh giao việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện và các Tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện do lãnh đạo UBND cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng, các thành viên gồm:

- Lãnh đạo phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Lãnh đạo phòng Tài chính - Kế hoạch;
- Lãnh đạo Trung tâm phát triển quỹ đất hoặc Ban đền bù giải phóng mặt bằng cấp huyện;

- Đại diện UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi;

- Đại diện phòng quản lý đô thị hoặc phòng công thương cấp huyện;

- Đại diện của những hộ gia đình bị thu hồi đất từ một đến hai người.

3. Trách nhiệm của các Tổ chức làm nhiệm vụ giải phóng mặt bằng:

- Trách nhiệm của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện thực hiện theo quy định tại Điều 40 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng, Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện và các Ban bồi thường cấp huyện thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao theo quyết định thành lập.

4. Thuê thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng:

a) Dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng, gồm có:

- Đo đạc lập bản đồ hiện trạng; trích lục bản đồ, trích sao hồ sơ địa chính (trường hợp chưa có bản đồ địa chính hoặc bản đồ địa chính đã bị biến động không còn phù hợp với hiện trạng thì trích đo, lập hồ sơ thửa đất);

- Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Lập và thực hiện dự án xây dựng khu tái định cư;

- Dịch vụ khác về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

b) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất được thuê doanh nghiệp thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng theo các nguyên tắc:

- Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện có văn bản đề nghị UBND cấp huyện quyết định việc thuê doanh nghiệp có chức năng thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng;

Doanh nghiệp thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng phải có đủ năng lực, điều kiện theo quy định của pháp luật.

- Tiền thuê doanh nghiệp thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng do các bên thỏa thuận trong phạm vi nguồn kinh phí được trích 2% tổng chi phí bồi thường hỗ trợ của dự án theo Điều 49 Quy định này.

Điều 45. Trình tự thủ tục các bước tiến hành bồi thường.

1. Sau khi cấp có thẩm quyền thỏa thuận địa điểm đầu tư hoặc giới thiệu địa điểm đầu tư hoặc chấp thuận phạm vi, ranh giới thu hồi đất; UBND tỉnh ủy quyền cho UBND cấp huyện ra thông báo thu hồi đất.

Nội dung thông báo thu hồi đất thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và Điều 26 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 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.

2. Khảo sát đo đạc đất đai, xây dựng dự án đầu tư và giao nhiệm vụ xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư:

a) Chủ đầu tư tiến hành khảo sát, đo đạc lập bản đồ khu vực dự án để phục vụ cho việc lập và trình duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, thu hồi đất và lập phương án bồi thường tổng thể, hỗ trợ, tái định cư. Phương án tổng thể về bồi thường hỗ trợ tái định cư được lập đồng thời với dự án đầu tư và là một thành phần không thể thiếu trong dự án đầu tư;

b) Chủ tịch UBND cấp huyện có trách nhiệm thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp. Đối với các địa phương đã thành lập Tổ chức có chức năng thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì UBND cấp huyện giao cho Tổ chức này lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Chủ tịch UBND cấp xã có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư phổ biến kế hoạch khảo sát, đo đạc cho người sử dụng đất trong khu vực dự án và yêu cầu người sử dụng đất tạo điều kiện để chủ đầu tư thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc, xác định diện tích đất để lập dự án đầu tư;

3. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Sau khi dự án đầu tư được xét duyệt hoặc chấp thuận thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư hoặc Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi chung là Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) có trách nhiệm lập và trình phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, theo quy định sau:

a) Kê khai, kiểm kê và xác định nguồn gốc đất đai

Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm thực hiện việc kê khai, kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất theo trình tự, thủ tục sau đây:

- Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phát tờ kê khai theo mẫu cho người bị thu hồi đất, đồng thời hướng dẫn người bị thu hồi đất thực hiện việc kê khai, nộp các Giấy tờ, liên quan về nhà, đất hoặc hướng dẫn xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng nhà, đất theo quy định; tờ khai phải có các nội dung chủ yếu cụ thể như sau:

+ Diện tích, loại đất (mục đích sử dụng đất), nguồn gốc, thời điểm bắt đầu sử dụng, các loại Giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có;

+ Số lượng, chất lượng tài sản hiện có trên đất bị thu hồi; số lượng mồ mả phải di dời (nếu có);

+ Số nhân khẩu (theo đăng ký thường trú, tạm trú dài hạn tại địa phương), số lao động trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, trên thửa đất bị thu hồi;

+ Nguyên vọng tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp (nếu có);

Người kê khai phải tự viết kê khai, ký tên và ghi rõ họ tên (hoặc điểm chỉ) trên các tờ kê khai. Nội dung đã viết nếu có tẩy xóa thì người kê khai phải ký xác nhận (hoặc điểm chỉ) kế bên nội dung tẩy xóa này.

- Đến thời hạn phải nộp tờ kê khai thì người kê khai phải nộp tờ kê khai cho Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện việc kiểm tra xác định nội dung kê khai, thực hiện kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất bị thu hồi;

Kết quả kiểm đếm, kiểm tra hiện trạng phải được thông qua có chữ ký của người trực tiếp thực hiện kiểm đếm, kiểm tra tại hiện trường, của người bị thu hồi đất (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật), người bị thiệt hại tài sản (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật) và các thành phần tham gia: Đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, cán bộ địa chính cấp xã, đại diện của Phòng Tài nguyên và Môi trường và lãnh đạo thôn, buôn, tổ dân phố, khu phố nơi có diện tích đất bị thu hồi; lãnh đạo Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Chủ đầu tư và những thành phần liên quan khác (nếu có). Nội dung ghi việc kiểm đếm phải rõ ràng, đầy đủ, khách quan, số liệu không được sửa chữa, tẩy xóa;

Trường hợp người bị thu hồi đất cố ý không ký vào biên bản kiểm đếm, kiểm tra hiện trạng mà không nêu được lý do chính đáng thì số liệu điều tra có đầy đủ chữ ký xác nhận của các thành viên Tổ công tác, xác nhận và đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã, được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, trong thời hạn bảy (07) ngày

làm việc mà người bị thu hồi đất không có ý kiến gì khác thì sẽ được sử dụng làm căn cứ lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Đối với trường hợp người bị thu hồi đất không nộp bản kê khai theo thời gian quy định, vắng mặt hoặc gây cản trở, không hợp tác với Tổ công tác kiểm đếm, kiểm tra hiện trạng mà không nêu được lý do chính đáng thì Tổ công tác kiểm kê phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và Chủ đầu tư lập biên bản báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện; đồng thời căn cứ vào hồ sơ quản lý nhà, đất hiện có để thực hiện việc niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc mà người bị thu hồi đất không có ý kiến gì khác thì sẽ được sử dụng làm căn cứ lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

b) Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Sau khi hoàn tất công tác kê khai, kiểm kê hiện trạng, xác định loại đất và đã có đầy đủ hồ sơ về nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà, đất của người bị thu hồi đất, của người bị thiệt hại tài sản gắn liền với đất, Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập phương án về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm các nội dung sau:

- Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;
- Diện tích, loại đất, khu vực (đối với đất nông nghiệp), vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại;
- Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như: giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội;
- Số tiền bồi thường, hỗ trợ;
- Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư (nếu có);
- Việc di dời mồ mả (nếu có).
- Việc bố trí tái định cư, trong đó: nêu rõ nguyên tắc, đối tượng, địa điểm bố trí tái định cư, đơn giá đất bố trí tái định cư, tổng số hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư (kèm theo danh sách các hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư).
- Đối với những dự án thu hồi đất sản xuất nông nghiệp phải thực hiện hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm cho những thành viên trong độ tuổi lao động trực tiếp sản xuất nông nghiệp, thì phải có phương án đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp kèm theo.

b) Lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại trụ sở UBND cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và những người có liên quan tham gia ý kiến;
- Việc niêm yết phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện UBND cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã, đại diện những người có đất bị thu hồi;

- Thời gian niêm yết và tiếp nhận ý kiến đóng góp ít nhất là hai mươi (20) ngày, kể từ ngày đưa ra niêm yết.

c) Hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, nêu rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; hoàn chỉnh và gửi phương án đã hoàn chỉnh kèm theo bản tổng hợp ý kiến đóng góp đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định;

- Trường hợp còn nhiều ý kiến không tán thành phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức họp dân để giải thích rõ hoặc xem xét, điều chỉnh để có được sự đồng thuận của đa số trước khi chuyển cơ quan Tài nguyên và Môi trường thẩm định.

- Phương án hoàn chỉnh trình thẩm định là phương án phải đảm bảo đầy đủ các nội dung và số liệu về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, về việc đào tạo nghề và giải quyết việc làm cho những lao động trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi hết đất sản xuất nông nghiệp. Trường hợp trong quá trình hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, nếu có những chế độ chính sách, đơn giá đất, giá tài sản tính bồi thường, hỗ trợ phát sinh thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm báo cáo cơ quan thẩm quyền xem xét cho ý kiến trước khi hoàn chỉnh phương án trình thẩm định.

4. Thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt, Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp xã phổ biến và niêm yết công khai Quyết định phê duyệt phương án bồi thường tại trụ sở UBND cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi, trong đó nêu rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, về bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thời gian bàn giao đất đã bị thu hồi cho Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

6. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư;

- Trong thời hạn hai mươi (20) ngày, kể từ ngày Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất theo phương án đã được xét duyệt thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Trường hợp việc bồi thường được thực hiện theo tiến độ thì chủ đầu tư được nhận bàn giao phần diện tích mặt bằng đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ để triển khai dự án.

Điều 46. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1. Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập hồ sơ bồi thường hỗ trợ và tái định cư, gồm có:

- Tờ trình đề nghị thẩm định phương án bồi thường;
- Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được hoàn chỉnh;
- Thông báo (kèm bản đồ) thu hồi đất;

- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư (trong đó đã xác định nguồn kinh phí chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư); hoặc kế hoạch phân bổ kinh phí cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của cơ quan có thẩm quyền (đối với các dự án sử dụng nguồn ngân sách địa phương); hoặc văn bản xác định nguồn kinh phí để thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (đối với dự án mà Nhà đầu tư ứng trước vốn chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư);

- Các tài liệu, hồ sơ khác có liên quan: biên bản ghi nhận về việc niêm yết công khai phương án bồi thường; văn bản của Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư về việc tổng hợp ý kiến đóng góp đối với phương án bồi thường; các văn bản về việc áp dụng các chế độ chính sách, đơn giá đất, giá tài sản phát sinh (nếu có) đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;...

2. Hồ sơ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại khoản 1 Điều này gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND cấp huyện phê duyệt (đối với dự án phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện) hoặc gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt (đối với dự án do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt).

- Thời gian thẩm định cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình UBND cùng cấp phê duyệt phương án là mười lăm (15) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này;

- UBND cấp huyện hoặc Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt và trả hồ sơ cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường; thời gian phê duyệt và trả hồ sơ là 05 ngày làm việc.

3. Nội dung thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm:

- a) Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;
- b) Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại;
- c) Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội;
- d) Số tiền bồi thường, hỗ trợ;
- đ) Việc bố trí tái định cư;
- e) Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;
- f) Việc di dời mồ mả.

4. Kinh phí lập và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án được sử dụng từ khoản kinh phí chi cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định tại Điều 47 Quy định này.

Điều 47. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1. Kinh phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được trích bằng 2% trên tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án. Tỷ lệ phân chia mức kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án được quy định như sau:

a) Chi phí cho Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư bằng 1,8% trên tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của từng phương án. Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có nhiệm vụ dự trù khoản kinh phí chi cho công tác tuyên truyền vận động về dự án, về bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí cho hoạt động tuyên truyền vận động của cơ quan Mặt trận và các đoàn thể trong quá trình thực hiện công tác này.

b) Chi phí cho công tác thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được tính bằng 0,2% trên tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của từng phương án;

2. Đối với các dự án thực hiện trên các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn, dự án xây dựng công trình hạ tầng theo tuyến thì Tổ chức được giao thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được lập dự toán kinh phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án theo khối lượng công việc thực tế (không khống chế mức trích 2%) trình cơ quan phê duyệt phương án bồi thường phê duyệt dự toán và quyết định kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho từng dự án theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp phải thực hiện cưỡng chế thu hồi đất thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định. Kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi đất được tính vào vốn đầu tư của dự án.

4. Căn cứ các nội dung chi, mức chi và quy định về việc lập dự toán, sử dụng và quyết toán kinh phí tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Thông tư số 57/2010/TT-BTC ngày 16 tháng 4 năm 2010 của Bộ Tài chính về việc Quy định việc lập dự toán, sử dụng và quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm lập dự toán chi phí cho các công tác đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng dự án và thực hiện việc thanh quyết toán với cơ quan tài chính cùng cấp theo quy định hiện hành.

Điều 48. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án đầu tư thuộc các bộ, ngành.

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và Điều 21 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT.

2. Thời điểm lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là sau khi tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xét duyệt.

3. Thẩm định, xét duyệt phương án và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các tiểu dự án thực hiện theo quy định tại Điều 46, Điều 47 và Điều 49 Quy định này.

Điều 49. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các đối tượng bị thu hồi đất.

1. Khi chi trả tiền bồi thường cho người bị thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản phải lập đầy đủ chứng từ thanh toán và có ký nhận của người được bồi thường, hỗ trợ. Trường hợp người được nhận bồi thường ủy quyền cho người khác nhận tiền bồi thường, thì người được bồi thường phải làm Giấy ủy quyền có xác nhận của UBND cấp xã, nơi người đó cư trú. Toàn bộ chứng từ liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải được Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lưu giữ và quản lý theo quy định hiện hành.

2. Khi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư; người có đất bị thu hồi có trách nhiệm nộp (bản gốc) các Giấy tờ về quyền sử dụng đất, Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) cho Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để chuyển cho cơ quan Tài Nguyên và Môi trường làm thủ tục thu hồi, chỉnh lý hoặc cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất không bị thu hồi.

3. Trường hợp người bị thu hồi đất, bị giải tỏa không tự giác nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thì Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp cấp ủy, chính quyền và Mặt trận, đoàn thể vận động; nếu vẫn không đến nhận tiền thì lập thủ tục gửi tiền bồi thường hỗ trợ vào Ngân hàng thương mại nơi người đó thường trú. Chủ đầu tư, chủ dự án không được trực tiếp gửi tiền vào Ngân hàng mà phải thông qua Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Chương VII

PHÂN CÔNG NHIỆM VỤ CHO CÁC CẤP, CÁC NGÀNH, ĐƠN VỊ THỰC HIỆN CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 50. Phân cấp thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1. UBND các huyện, thành phố Đà Lạt, thành phố Bảo Lộc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các dự án thu hồi đất trong phạm vi huyện, thành phố Bảo Lộc, thành phố Đà Lạt.

2. UBND tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các dự án thu hồi đất có liên quan từ hai huyện, thành phố trở lên.

Điều 51. Trách nhiệm của UBND các cấp.

1. Trách nhiệm của UBND cấp tỉnh: thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 43 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 19 Quyết định số 34/2010/ TTg và khoản 2 Điều 50 Quy định này.

2. Trách nhiệm của UBND cấp huyện:

- Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 43 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP;
- Quy định về cơ chế phối hợp, cung cấp thông tin giữa các cơ quan cấp huyện: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị hoặc Công thương, Chi Cục thuế, UBND cấp xã;
- Xác định hệ số K điều chỉnh quy định tại khoản 8 Điều 5 Quy định này và phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xác định giá bán nhà ở, thuê nhà ở, giá

thu tiền sử dụng đất tại các khu tái định cư, trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt;

- Chủ trì hoặc ủy quyền cho UBND cấp xã chủ trì để Nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà Nhà đầu tư đề nghị được tự thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng nêu tại khoản 2 Điều 54 Quy định này.

3. Trách nhiệm của UBND cấp xã: thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; nhiệm vụ do UBND cấp huyện ủy quyền theo khoản 2 Điều này.

Điều 52. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành cấp tỉnh.

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Tham mưu UBND tỉnh về công tác quy hoạch các loại đất; chủ trì phối hợp với các ngành và địa phương xác định nhu cầu sử dụng đất; bố trí đất cho các dự án đầu tư; đất sản xuất nông nghiệp, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để bồi thường cho hộ nhân dân bị thu hồi đất sản xuất; đất bố trí tái định cư;

b) Hướng dẫn bằng văn bản về những căn cứ làm cơ sở để UBND cấp xã xác nhận nguồn gốc đất cho các đối tượng trong vùng dự án, đồng thời đôn đốc các địa phương thường xuyên thực hiện việc bổ sung, chỉnh lý hồ sơ về đất đai; đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Chủ trì xác định suất đất ở tối thiểu trên địa bàn tỉnh trình UBND tỉnh quy định;

d) Hướng dẫn trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tái định cư, đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;

đ) Hướng dẫn Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện thực hiện nhiệm vụ thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Chủ trì thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với những dự án do UBND tỉnh phê duyệt chi phí bồi thường, hỗ trợ.

e) Chủ trì phối hợp với các ngành, UBND các huyện, thành phố tổng hợp, báo cáo công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền. Hướng dẫn hoặc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

f) Định kỳ hoặc đột xuất tổ chức thanh tra, kiểm tra việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt;

g) Chỉ đạo các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp thông tin để lập thủ tục thu hồi đất cho toàn bộ dự án và thu hồi đất cá nhân kịp thời, chính xác.

2. Sở Xây dựng:

a) Hướng dẫn việc xác định quy mô, diện tích, tính hợp pháp của nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi làm cơ sở cho việc tính bồi thường, hỗ trợ cho từng đối tượng;

b) Hướng dẫn phương pháp tính bồi thường đối với nhà ở, công trình bị phá dỡ. Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính xây dựng Bảng đơn giá xây dựng mới nhà, công trình xây

dựng và đơn giá cấu kiện tổng hợp để định giá tài sản, tính toán bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất trình UBND tỉnh phê duyệt và công bố để thực hiện vào ngày 01 tháng 01 hàng năm;

c) Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính lập phương án giá cho thuê, giá bán nhà cho các đối tượng được bố trí tái cư, được mua nhà ở hoặc thuê nhà ở, trình UBND tỉnh phê duyệt;

d) Hướng dẫn về quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng khu tái định cư (khu tái định cư khu vực đô thị, khu tái định cư khu vực nông thôn, khu tái định cư cho người nghèo,...việc quy hoạch phân lô đất ở tái định cư);

đ) Chủ trì phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính trình UBND tỉnh về giá trị một suất tái định cư tối thiểu và suất đầu tư hạ tầng trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

3. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

a) Hướng dẫn xác định định mức cây trồng trên đất; kích thước, độ tuổi của cây; chi phí đầu tư, chi phí chăm sóc; năng suất, sản lượng các loại cây trồng; đồng thời hướng dẫn Phòng nông nghiệp xác định mức hỗ trợ ổn định sản xuất theo quy định tại khoản 4 Điều 30 Quy định này;

b) Chủ trì phối hợp với Sở Tài Chính:

- Lập phương án và xây dựng đơn giá cây trồng để tính bồi thường thiệt hại về cây trồng trên đất trình UBND tỉnh phê duyệt và công bố để thực hiện vào ngày 01 tháng 01 hàng năm;

- Xác định mức hỗ trợ sản xuất đối với các khoản hỗ trợ nêu khoản 6 Điều 37 Quy định này, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, làm cơ sở để tính toán hỗ trợ cho các hộ dân;

4. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội:

a) Tham mưu trình UBND tỉnh ban hành cơ chế hỗ trợ đào tạo nghề, Quỹ đào tạo nghề, cơ chế tuyển dụng và giải quyết việc làm; hỗ trợ mất việc làm cho lao động trong vùng dự án.

b) Hướng dẫn người lao động lập các thủ tục có liên quan như: Bảo hiểm thất nghiệp, hỗ trợ đào tạo nghề và tư vấn giới thiệu việc làm.

c) Tham gia thẩm định phương án xử lý lao động, hỗ trợ đào tạo nghề và tư vấn giới thiệu việc làm cho người lao động bị thu hồi đất sản xuất nông nghiệp.

5. Sở Tài chính:

a) Chủ trì thẩm định giá bồi thường về đất, giao quyền sử dụng đất, giá bán nhà, giá cho thuê nhà ở đối với các đối tượng được bố trí tái định cư và những đối tượng được giải quyết giao đất ở mới, giải quyết cho mua nhà ở hoặc thuê nhà ở, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

b) Chủ trì xác định mức hỗ trợ bằng tiền cho mỗi học sinh phổ thông của từng cấp học; tiền học phí trong năm học đầu tiên tại nơi ở mới; xác định mức hỗ trợ tham quan điểm tái định cư cho hộ được bố trí tái định cư, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để tính toán bồi thường cho những trường hợp nêu tại khoản 4 và điểm a khoản 7 Điều 37 Quy định này;

c) Chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế hướng dẫn việc thực hiện ghi “nợ tiền sử dụng đất” và xác định giá đất tại thời điểm thanh toán nợ, làm cơ sở để các hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư thực hiện nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định.

d) Căn cứ Thông tư số 57/2010/TT-BTC ngày 16 tháng 4 năm 2010 của Bộ Tài chính, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cụ thể các khoản chi chưa có tiêu chuẩn, định mức, đơn giá do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định đối với phần chi phí cho Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; đồng thời hướng dẫn các Tổ chức này thực hiện việc lập dự toán và thanh quyết toán khoản chi phí thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

đ) Chủ trì trong việc thanh tra, kiểm tra chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc quản lý, sử dụng khoản kinh phí phục vụ cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt;

e) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường định kỳ hoặc đột xuất thực hiện thanh tra, kiểm tra việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt;

Điều 53. Trách nhiệm của Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1. Phối hợp với UBND cấp xã, Nhà đầu tư tổ chức họp nhân dân công bố chủ trương thu hồi đất, các quy định về thu hồi đất, về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Thông báo cho người đang sử dụng đất biết lý do thu hồi đất; dự kiến về mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; biện pháp chuyển đổi ngành nghề, giải quyết việc làm; thời gian di chuyển và bàn giao đất bị thu hồi được nêu trong phương án tổng thể. Các cuộc họp với nhân dân phải lập biên bản, có chữ ký của thành viên dự họp và các hộ gia đình hoặc của người đại diện cho nhân dân.

2. Thực hiện kê khai, kiểm kê và xác định nguồn gốc đất đai theo quy định; tiếp thu ý kiến tham gia, giải đáp thắc mắc...hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình thẩm định theo quy định này.

3. Chịu trách nhiệm về tính chính xác của số lượng, khối lượng, nguồn gốc đất đai, tài sản đã kiểm kê, thống kê hiện trạng xác lập trong hồ sơ bồi thường và xác lập trong phương án trình thẩm định; chịu trách nhiệm về sự phù hợp của chính sách khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và về sự phù hợp giữa nội dung viết bằng lời của phương án với nguyên tắc, phương pháp, đơn giá tính toán trong bảng tính chi tiết đồng thời chịu trách nhiệm về tính chính xác số tiền bồi thường, hỗ trợ của từng hộ gia đình, cá nhân khi đã áp dụng đầy đủ các nguyên tắc, phương pháp, đơn giá bồi thường hỗ trợ trong quá trình thẩm định phương án.

4. Sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt; Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường tại trụ sở UBND cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi, trong đó nêu rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, về bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thời gian bàn giao đất đã bị thu hồi cho Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Tổ chức thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đến từng hộ gia đình, cá nhân; bàn giao nhà ở hoặc đất ở và Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho người được bố trí tái định cư trước khi giải phóng mặt bằng. Trong trường hợp có thỏa thuận giữa Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và người được bố trí tái định cư về việc nhận nhà ở, đất ở tái định cư sau khi giải phóng mặt bằng thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận có chữ ký của cả hai bên.

5. Chịu trách nhiệm lưu trữ toàn bộ tài liệu, hồ sơ, chứng từ liên quan đến từng người bị thu hồi đất, liên quan đến việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của tất cả các dự án (bao gồm cả những dự án thuộc diện Nhà nước thu hồi đất mà Nhà đầu tư thực hiện phương thức thỏa thuận với người sử dụng đất) và chịu trách nhiệm cung cấp khi có yêu cầu của cơ quan chức năng.

6. Chịu trách nhiệm cung cấp toàn bộ số liệu, tình hình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của tất cả các dự án đã và đang thực hiện trên địa bàn theo nội dung yêu cầu của cơ quan chức năng.

Điều 54. Trách nhiệm của Nhà đầu tư.

1. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất và thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Nhà đầu tư có trách nhiệm:

a) Cử cán bộ có thẩm quyền tham gia với Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với tư cách là thành viên thường trực.

b) Cung cấp các tài liệu có liên quan đến dự án cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; bảo đảm chính xác và kịp thời theo yêu cầu.

c) Cam kết sử dụng lao động trong vùng dự án vào làm việc tại doanh nghiệp (trong trường hợp Nhà đầu tư được giao đất để thực hiện các dự án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, thương mại); cùng với chính quyền, đoàn thể của địa phương thực hiện các biện pháp để hỗ trợ ổn định đời sống, việc làm cho lao động trong vùng thực hiện dự án.

2. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà Nhà đầu tư chủ động đề nghị được tự thỏa thuận với người sử dụng đất để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; Nhà đầu tư có trách nhiệm:

a) Sau khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm đầu tư và cho phép thỏa thuận với người sử dụng đất, nhà đầu tư liên hệ các cơ quan chức năng để được cung cấp các hồ sơ về thửa đất thuộc phạm vi thực hiện dự án và các quy định hiện hành của cấp có thẩm quyền về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư,... chủ động (hoặc thuê đơn vị tư vấn) xây dựng kế hoạch, lộ trình và nội dung phương án thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ với các hộ đang sử dụng đất trong phạm vi dự án; tham khảo ý kiến của các cơ quan chức năng trước khi tiến hành việc thỏa thuận.

Trong quá trình thỏa thuận nhà đầu tư có thể hỗ trợ thêm ngoài khung chính sách, mức giá do UBND tỉnh quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người sử dụng đất để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án. Khoản hỗ trợ thêm này không được khấu trừ vào tiền thuê đất, tiền giao đất và các nghĩa vụ tài chính khác mà Nhà đầu tư phải thực hiện với Nhà nước;

b) Liên hệ chính quyền sở tại để tổ chức việc thỏa thuận với các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất; phối hợp với Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của địa phương lập Phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư (sau khi đã thực hiện việc thỏa thuận) để trình thẩm định theo quy định tại Quy định này;

c) Lập biên bản hoặc các bản cam kết về quyền và nghĩa vụ của các bên phải thực hiện sau khi đã thỏa thuận về việc bồi thường, hỗ trợ; thực hiện nghĩa vụ của Nhà đầu tư và nhận mặt bằng của người sử dụng đất bàn giao để triển khai dự án;

d) Lưu giữ đầy đủ tài liệu, chứng từ để phục vụ cho công tác quyết toán giá trị đầu tư của dự án; làm cơ sở cho việc tập hợp hồ sơ đề nghị được khấu trừ số tiền đã bồi thường, hỗ trợ vào nghĩa vụ tài chính phải thực hiện với Nhà nước theo quy định hiện hành;

đ) Trường hợp nhà đầu tư không đạt được sự thỏa thuận với người sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Điều 40 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

Điều 55. Trách nhiệm của người sử dụng đất.

1. Chấp hành quy hoạch sử dụng đất của Nhà nước.
2. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đất theo quy định của pháp luật. Hợp tác với nhà đầu tư trong việc thỏa thuận, thực hiện dự án đầu tư.

Nhà nước khuyến khích người sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình để cùng nhà đầu tư hợp tác sản xuất kinh doanh.

Chương VIII

CƯỜNG CHẾ THI HÀNH QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI

Điều 56. Cường chế thi hành quyết định thu hồi đất.

Thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003 và Điều 32 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

Điều 57. Giải quyết khiếu nại về giá đất bồi thường, quyết định bồi thường, hỗ trợ tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

1. Việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai; Điều 63 và Điều 64 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; Nghị định số 136/2006/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo và các văn bản pháp Luật khác có liên quan.

2. Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định 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 thực hiện quyết định thu hồi đất; cơ quan Nhà nước đã ban hành quyết định thu hồi đất phải có quyết định 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). Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là đúng pháp luật thì người có đất bị thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Chương IX

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 58. Xử lý một số vấn đề phát sinh khi ban hành quy định này.

1. Đối với những dự án, công trình, hạng mục công trình đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng, không điều chỉnh theo Quy định này.

2. Đối với những dự án, công trình, hạng mục công trình đã được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước khi Quy định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quy định này. Trường hợp thực hiện bồi thường chậm thì giá đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Quy định này./-

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
(Đã ký)

Huỳnh Đức Hòa