

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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 các Nghị định của Chính phủ: số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003; số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 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; số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Xét đề nghị của Liên ngành: Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế Hà Nội tại Tờ trình số 616/TTrLN-BCĐ ngày 15/9/2008; Báo cáo thẩm định số 1183/VBPQ-STP ngày 17/9/2009 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội".

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/10/2009 và thay thế Quyết định số 18/2008/QĐ-UBND ngày 29/9/2008 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thị xã Sơn Tây (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện); các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố;
- Đ/c Chủ tịch HĐND Thành phố;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính;
(để báo cáo)
- Các Đ/c Phó Chủ tịch UBND TP;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND&Đ QBQHHN;
- CPVP, TH, Phòng chuyên viên;
- Trung tâm công báo;
- Lưu: Nth (3 b), VT (120b) ✓

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh

QUY ĐỊNH

Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 108/2009/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9
năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Bản quy định này quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế trên địa bàn thành phố Hà Nội trên cơ sở Luật Đất đai 2003, các quy định của pháp luật liên quan và các văn bản hướng dẫn của cơ quan Nhà nước cấp trên.

2. 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 và Nghị định số 69/2009/NĐ-CP của Chính phủ 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng *(Thực hiện Điều 2 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, Điều 2 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và Điều 2 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

1. Cơ quan, cán bộ công chức thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai, về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý đất đai, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. 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 thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản gắn liền với đất bị thu hồi (sau đây gọi chung là người bị thu hồi đất).

3. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất (sau đây gọi chung là người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất).

Điều 3. Những trường hợp sau đây không áp dụng bản quy định này (Thực hiện khoản 2 Điều 40 Luật Đất đai 2003; khoản 3 Điều 1 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; khoản 2 Điều 41 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)

1. Dự án sản xuất kinh doanh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, nhà đầu tư được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất.

2. Người thuê, mượn nhà, đất của người có nhà, đất bị thu hồi; nhận góp vốn liên doanh, liên kết mà chưa chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản vào liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật. Việc xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ (nếu có) giữa người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản hợp pháp với người thuê, mượn nhà đất, liên doanh, liên kết được giải quyết theo quy định của Bộ Luật dân sự hoặc hợp đồng kinh tế đã ký kết.

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

4. Các trường hợp đất thu hồi quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003. Việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả trước, tài sản đã đầu tư trên đất thực hiện theo Điều 35 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và Quyết định số 59/2009/QĐ-UBND ngày 7/4/2009 của UBND Thành phố.

Điều 4. Bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất (Thực hiện Điều 5 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Điều 17 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

Bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất bao gồm:

1. Bồi thường hoặc hỗ trợ đối với toàn bộ 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. Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và các hỗ trợ khác cho người bị thu hồi đất;
4. Hỗ trợ để ổn định sản xuất và đời sống tại khu tái định cư.

Điều 5. Các hình thức tái định cư (Thực hiện Điều 4 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, khoản 1 Điều 19 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Nhà ở, đất ở 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.

2. Tái định cư chủ yếu bằng nhà ở chung cư cao tầng đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà ở, đất ở mà phải di chuyển chỗ ở tại khu vực đô thị.

3. Tái định cư chủ yếu bằng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà ở, đất ở mà phải di chuyển chỗ ở tại khu vực nông thôn.

4. Bồi thường, hỗ trợ bằng tiền để hộ gia đình, cá nhân tự lo chỗ ở mới.

Điều 6. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Thực hiện Điều 15 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

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. Trường hợp Chủ đầu tư tự thỏa thuận phương án bồi thường, hỗ trợ với người sử dụng đất thì mức khấu trừ được xác định theo giá đất quy định của UBND Thành phố. Mức tiền được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chủ đầu tư 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.

Chương II

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

Điều 7. Điều kiện để được bồi thường về đất (Thực hiện Khoản 1,2,3,4,5,7,9,10,11 Điều 8 Nghị định 197/2004/NĐ-CP; khoản 4 Điều 14, Điều 44, Điều 45, Điều 46 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; Điều 14 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

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

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

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

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

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

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

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

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

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến thời điểm có quyết định thu hồi đất chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp.

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

đó không có tranh chấp và không thuộc một trong các trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây:

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.

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

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được pháp luật công nhận về quyền sử dụng đất mà trước thời điểm Luật Đất đai 1987 có hiệu lực, 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 được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có 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. Các trường hợp sử dụng đất quy định tại:

a) Điểm c khoản 1 Điều 18 và Điều 19 của bản quy định này;

b) Điểm a khoản 1 Điều 18, Điều 23 của bản quy định này nhưng các trường hợp này phải khấu trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của bản quy định này.

Điều 8. Nguyên tắc bồi thường đất (Thực hiện khoản 2 Điều 42 Luật Đất đai, Điều 14 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Khi Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng có một trong các điều kiện quy định tại Điều 7 của bản quy định này thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì được xem xét hỗ trợ.

2. Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng tiền theo giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước.

4. Người được Nhà nước giao sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất phi nông nghiệp thì chỉ được bồi thường theo giá đất nông nghiệp; Người được Nhà nước giao sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nhưng tự ý sử dụng làm đất ở thì chỉ được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 14 của bản quy định này).

Điều 9. Những trường hợp thu hồi đất không được bồi thường (Thực hiện Điều 7 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, khoản 4 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)

1. Người sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 7 của bản 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 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 sau:

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 bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm 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 (trừ trường hợp quy định tại Điều 19 của bản quy định này);

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

đ.1. Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

đ.2. 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 chết mà không có người thừa kế;

g) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

h) Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;

i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;

k) 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 thời hạn mười tám tháng liền (18 tháng); đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liền (24 tháng);

l) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 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 cho phép.

Việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với các trường hợp bị thu hồi đất quy định tại khoản 3 điều này được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 34 và Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

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 Nhà nước thu hồi đất có một trong các điều kiện quy định tại Điều 7 của bản quy định này nhưng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này.

Điều 10. Căn cứ xác định đất sử dụng ổn định và thời điểm đất bắt đầu sử dụng ổn định đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không có giấy tờ trước ngày 15/10/1993 quy định tại Khoản 5 Điều 7 của bản quy định này (Thực hiện khoản 4 Điều 50 Luật đất đai, Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)

1. Đất sử dụng ổn định trước 15/10/1993 là đất đáp ứng một trong các tiêu chí sau đây:

a) Đất đã được sử dụng liên tục cho một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Trường hợp đất đã được sử dụng liên tục quy định tại điểm a khoản này mà có sự thay đổi về người sử dụng đất và sự thay đổi đó không phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất.

2. Việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được căn cứ vào ngày, tháng, năm sử dụng và mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau:

a) Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;

b) Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất;

c) Quyết định hoặc bản án của Toà án nhân dân đã có hiệu lực thi hành, quyết định thi hành bản án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất;

d) Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành; biên bản hoà giải thành về giải quyết tranh chấp đất đai có chữ ký của các bên và xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;

đ) Quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có liên quan đến việc sử dụng đất;

e) 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;

g) Giấy tờ về việc giao, phân, cấp nhà hoặc đất của cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý, sử dụng đất;

h) Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan (không cần có chứng nhận của cơ quan, tổ chức);

i) Bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ;

k) Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký.

3. Trường hợp thời điểm sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất

ổn định được xác định theo giấy tờ có ghi ngày, tháng, năm sử dụng đất sớm nhất.

4. Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú trong khu dân cư nơi có đất thu hồi và cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có đơn xin xác nhận. Việc xác nhận của UBND cấp xã được thực hiện theo quy định tại Điều 53 bản quy định này.

Điều 11. Căn cứ xác định loại đất, mục đích sử dụng đất của mỗi thửa đất (Thực hiện khoản 1 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP)

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

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

3. 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.

4. Đất đang sử dụng ổn định, không phải tự chuyển mục đích trái phép, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

5. Đối với trường hợp chưa có căn cứ quy định tại các khoản 1, 2, 3 và khoản 4 Điều này thì căn cứ vào hiện trạng sử dụng ổn định, UBND cấp huyện có trách nhiệm xác định loại đất, mục đích sử dụng đất.

Điều 12. Giá làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ đất (Thực hiện khoản 2, Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ là giá đất theo mục đích sử dụng đã được UBND Thành phố quy định và công bố, không bồi thường theo giá đất sẽ chuyển mục đích sử dụng.

Trường hợp thời điểm quyết định thu hồi đất, mức giá đất đã ban hành chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì UBND cấp huyện đề xuất, báo cáo Sở Tài chính chủ trì thẩm tra, trình UBND Thành phố xem xét quyết định.

2. Việc điều chỉnh mức giá đất làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ đất thu hồi (nếu có) khi đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của cấp có thẩm quyền được xử lý như sau:

a) Trường hợp đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì không áp dụng theo mức giá đất điều chỉnh;

b) Trường hợp chậm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gây ra, nếu giá đất tại thời điểm thực tế chi trả cao hơn mức giá đã áp dụng thì điều chỉnh lại phương án bồi thường, hỗ trợ theo mức giá điều chỉnh;

c) Trường hợp do người bị thu hồi đất chậm nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, nếu tại thời điểm nhận tiền bồi thường, hỗ trợ mức giá đất cao hơn mức giá đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì không được điều chỉnh lại phương án bồi thường, hỗ trợ theo mức giá đất điều chỉnh.

Điều 13. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân (Thực hiện Điều 16, khoản 3 Điều 20 và Điều 21 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có một trong các điều kiện quy định tại Điều 7 của bản quy định này khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất nông nghiệp do UBND Thành phố quy định ban hành hàng năm; diện tích được bồi thường tính theo diện tích thực tế bị thu hồi nhưng tối đa không quá hạn mức giao đất tại địa phương (trừ trường hợp diện tích đất vượt hạn mức do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng của người khác, tự khai hoang theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt).

2. Đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong khu dân cư 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, khi Nhà nước thu hồi thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm quy định tại bảng giá đất ban hành hàng năm còn được hỗ trợ bằng tiền theo quy định sau:

a) Mức hỗ trợ:

a.1. Bằng 70% giá đất ở trong cùng thửa đất có nhà ở của hộ gia đình, cá nhân sử dụng trước ngày 15/10/1993 và có một trong các điều kiện được bồi thường theo giá đất ở;

a.2. Bằng 40% giá đất ở trong cùng thửa đất có nhà ở của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở không có giấy tờ từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và có một trong các điều kiện được bồi thường theo giá đất ở.

b) Diện tích hỗ trợ tính theo diện tích thực tế bị thu hồi nhưng tối đa không quá 05 lần hạn mức giao đất ở mới tại địa phương.

3. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn; đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khu dân cư nông thôn (khu dân cư nông thôn được xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của làng, bản, thôn, ấp và các điểm dân cư tương tự); thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới phường, ranh giới khu dân cư có đủ điều kiện được bồi thường, ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng mục đích sử dụng quy định tại bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành hàng năm còn được hỗ trợ bằng 30% giá đất ở trung bình của khu vực; diện tích được hỗ trợ theo diện tích đất thực tế bị thu hồi nhưng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở mới tại địa phương.

Giá đất ở trung bình của khu vực được xác định theo địa bàn xã, phường, thị trấn và bằng trung bình cộng của giá đất quy định đối với các vị trí 3 của các đường hoặc đường phố có tên trong xã, phường, thị trấn tại bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành hàng năm. Trường hợp trên địa bàn xã, phường, thị trấn không có đường, đường phố có tên trong bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành hàng năm thì xác định theo giá đất ở của thửa đất liền kề.

Giao UBND cấp huyện căn cứ bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành hàng năm để quyết định phê duyệt giá đất ở trung bình của khu vực làm căn cứ hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

4. Người sử dụng đất nông nghiệp, đất vườn, ao đã được hỗ trợ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này không được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm quy định tại Điều 40 của bản quy định này.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán để 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 được hỗ trợ theo quy định sau:

a) 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 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 khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại; trường hợp không xác định được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì được hỗ trợ bằng tiền. Mức hỗ trợ cao nhất bằng giá đất nông nghiệp quy định tại bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành hàng năm, nhưng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận khoán sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp nhưng không thuộc đối tượng tại điểm a khoản này, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 2 Điều 28 của bản quy định này.

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

Điều 14. Bồi thường đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 7 của bản quy định này (Thực hiện Điều 11 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 30 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)

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 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, nhận thừa kế, được 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 do Nhà nước hoặc do Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê theo thẩm quyền thì khi Nhà nước thu hồi chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có).

Điều 15. Bồi thường đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của tổ chức (Thực hiện Điều 12, Điều 17 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 29 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)

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. Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất; nếu tiền chi phí đầu tư vào đất còn lại không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tiền chi phí đầu tư này được bồi thường.

3. 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.

4. Đất phi nông nghiệp được sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của tổ chức kinh tế do được giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án, được tiếp tục sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích phi nông nghiệp, không phải nộp tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở, được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

5. Tổ chức là cơ quan hành chính, sự nghiệp của Nhà nước, doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 28 của bản quy định này (nếu tiền chi phí đầu tư vào đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước).

Trường hợp phải di chuyển đến cơ sở mới thì được hỗ trợ bằng tiền theo dự án đầu tư của cấp có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả chi phí giải phóng mặt bằng tại nơi mới - nếu có). Mức hỗ trợ cụ thể do UBND Thành phố quyết định trên cơ sở đề nghị của Sở Tài chính, nhưng tối đa không quá mức bồi thường đất bị thu hồi tại nơi mới do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã chi trả. Số tiền hỗ trợ đất này được coi như vốn ngân sách Nhà nước cấp cho tổ chức. Tổ chức bị thu hồi đất được sử dụng số tiền này để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nếu số tiền này không sử dụng hết cho dự án đầu tư tại cơ sở mới thì phải nộp số tiền còn lại vào ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật ngân sách.

Điều 16. Bồi thường đối với đất ở (Thực hiện Điều 13 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)

Người sử dụng đất ở có một trong các điều kiện quy định tại Điều 7 của bản quy định này được bồi thường bằng giá đất ở quy định khi Nhà nước thu hồi đất. Trường hợp người sử dụng đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước.

Điều 17. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 nhưng không có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 6, 7 Điều 7 và Điều 19 của quy định này và không thuộc trường hợp sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (Thực hiện Điều 44 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP)

1. Trường hợp thu hồi đối với đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (không phân biệt người sử dụng đất đó là người sử dụng đất trước 15/10/1993 hay người sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 về sau) nhưng không có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 6, 7 Điều 7 và Điều 19 của bản quy định này, không thuộc trường hợp sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước và được UBND cấp xã xác nhận đất đó không có tranh chấp:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất để làm nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường bằng giá đất ở đối với phần diện tích nằm trong hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành (hạn mức được tính trên toàn bộ diện tích thực tế đang sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế thu hồi.

Phần diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở và phần diện tích đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở của một chủ sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 13 của bản quy định này;

b) Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải đất ở) và không thuộc một trong các trường hợp vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp 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;

c) Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp mà người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 13 của bản quy định này;

d) Đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 5 Điều 7 của bản quy định này hoặc diện tích vượt hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương không được bồi thường về đất. Phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

2. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 được UBND cấp xã xác nhận không có tranh chấp thì được bồi thường, hỗ trợ về đất đối với diện tích đất thực tế bị thu hồi nhưng tối đa không quá 05 lần hạn mức giao đất ở mới theo quy định của Thành phố (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích đất đang sử dụng của một chủ sử dụng đất). Phần diện tích đất thực tế bị thu hồi vượt 05 lần hạn mức giao đất ở mới được bồi thường, hỗ trợ nêu trên được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại khoản 2 Điều 13 của bản quy định này.

Điều 18. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 mà không có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 7 và Điều 19 của bản quy định này và không thuộc trường hợp sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (Thực hiện Điều 45 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; khoản 2 Điều 14 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP)

1. Trường hợp thu hồi đối với đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước 01/7/2004 nhưng không có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 7 và Điều 19 của bản quy định này, không thuộc trường hợp sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đất đó không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường bằng giá đất ở đối với phần diện tích nằm trong hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích thực tế đang sử dụng của

một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế thu hồi và phải khấu trừ nghĩa vụ tài chính bằng 50% giá đất ở.

Phần diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở và phần diện tích đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở của một chủ sử dụng đất theo quy định tại điểm a2, mục a khoản 2 Điều 13 của bản quy định này;

b) Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải là đất ở) và không thuộc một trong các trường hợp vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này thì người đang sử dụng đất được hỗ trợ bằng 50% giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. 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;

c) 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 13 của bản quy định này;

d) Đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 5 Điều 7 của bản quy định này và phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương thì người sử dụng đất không được bồi thường, hỗ trợ về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

2. 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 hoặc sau khi đã có thông báo thu hồi đất quy định tại Điều 49 của bản quy định này thì người sử dụng đất do có hành vi lấn, chiếm hoặc được giao đất, thuê đất không đúng thẩm quyền không được bồi thường, hỗ trợ về đất khi thu hồi đất.

Điều 19. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận (Thực hiện Điều 46 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)

Đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất được thực hiện theo quy định sau:

1. 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.

2. 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:

a) Được bồi thường, hỗ trợ về đất đối với diện tích đất được giao là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở; đối với diện tích đất ở trong hạn mức giao đất theo quy định hiện hành;

b) Được bồi thường về đất đối với diện tích đất được giao là đất ở ngoài hạn mức giao đất theo quy định hiện hành, nhưng phải khấu trừ tiền sử dụng đất bằng 50% theo giá đất ở.

Điều 20. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất (Thực hiện Điều 47 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)

Trường hợp thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được bồi thường theo quy định sau:

1. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế;

2. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất do việc đo đạc trước đây thiếu chính xác hoặc do khi kê khai đăng ký trước đây người sử dụng đất không kê khai hết diện tích nhưng toàn bộ ranh giới thửa đất đã được xác định, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, không do lấn, chiếm, chuyển mục đích trái pháp luật thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế;

3. Nếu diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang (đối với đất nông nghiệp) hoặc nhận chuyển quyền của người sử dụng đất trước đó, đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ phần diện tích đo đạc thực tế vượt diện tích có giấy tờ thực hiện theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của bản quy định này (đối với trường hợp sử dụng nhà ở không có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước) hoặc thực hiện theo quy định tại Điều 23 của bản quy định này (đối với trường hợp sử dụng nhà ở có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước);

4. Không bồi thường về đất đối với phần diện tích đất nhiều hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất nhiều hơn là do hành vi lấn, chiếm đất, chuyển mục đích trái pháp luật mà có.

Điều 21. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp được giao sử dụng lâu dài sang làm nhà ở trước ngày 01/7/2004 nhưng không thuộc diện vi phạm quy định tại điểm đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này

1. Trường hợp hộ gia đình cá nhân tự chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp được giao sử dụng lâu dài sang làm nhà ở trước ngày 01/7/2004 mà không có văn bản xử lý ngăn chặn của cấp có thẩm quyền, được UBND cấp xã xác nhận, hiện đang có nhà ở ổn định, không tranh chấp thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng mục đích sử dụng, còn được hỗ trợ theo quy định sau:

a) Trường hợp tự chuyển đổi trước 15/10/1993:

Hỗ trợ bằng 70% giá đất ở đối với phần diện tích nằm trong hạn mức giao đất ở mới theo quy định hiện hành (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích thực tế đang sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế thu hồi.

Phần diện tích đất trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi từ trên hạn mức giao đất ở mới đến hạn mức công nhận đất ở được hỗ trợ bằng 20% giá đất ở quy định trong cùng thửa đất;

b) Trường hợp tự chuyển đổi từ 15/10/1993 đến ngày 01/7/2004:

Hỗ trợ bằng 40% giá đất ở đối với phần diện tích nằm trong hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích thực tế đang sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế thu hồi. Phần diện tích đất trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi từ trên hạn mức giao đất ở mới đến hạn mức công nhận đất ở (nếu có) được hỗ trợ bằng 20% giá đất ở quy định trong cùng thửa đất.

Phần diện tích đất bị thu hồi vượt hạn mức công nhận đất ở đối với 2 trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này (nếu có) chỉ được bồi thường theo quy định đối với đất nông nghiệp;

c) Diện tích đất nông nghiệp tự chuyển đổi sang làm đất ở và diện tích đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng một thửa đất tự chuyển đổi sang đất ở được hỗ trợ theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì không được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo quy định tại Điều 40 của bản quy định này.

2. Các trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp được giao sử dụng lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp từ ngày 01/7/2004 về sau

hoặc sau thời điểm đã có thông báo thu hồi đất quy định tại Điều 49 của bản quy định này thì chỉ được bồi thường theo giá đất nông nghiệp khi thu hồi.

Điều 22. Bồi thường, hỗ trợ về đất đối với trường hợp sử dụng nhà có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước nhưng đã được thanh lý, hóa giá, mua nhà ở gắn liền với đất ở (Thực hiện điểm đ khoản 3 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)

1. Những trường hợp được mua thanh lý, hoá giá nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà Nhà nước cho thuê hoặc tổ chức tự quản) trước ngày 05/7/1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP của Chính Phủ về mua bán, kinh doanh nhà ở) theo quy định tại Thông tư số 47/BXD-XDCB-ĐT ngày 05/8/1989, Thông tư số 02/BXD-ĐT ngày 29/4/1992, Thông tư số 08/BXD-ĐT ngày 18/8/1992 của Bộ Xây dựng và các quyết định số 4816/QĐ-UB ngày 29/10/1990, số 3593/QĐ-UB ngày 31/12/1992 của UBND Thành phố mà trong giá bán nhà đã tính đến hệ số vị trí, hệ số khu vực của nhà, đã nộp đủ tiền cho ngân sách Thành phố theo quy định và các trường hợp đã mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của Nghị định 61/CP thì được bồi thường theo quy định đối với diện tích đất ở bị thu hồi có giấy tờ mua, thanh lý, hoá giá.

Phần diện tích đất ở vượt diện tích đất ở có giấy tờ bị thu hồi (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều 20 của bản quy định này.

2. Các trường hợp thanh lý, hoá giá nhà thuộc sở hữu nhà nước không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này hoặc việc thanh lý hoá giá từ 05/7/1994 về sau không theo quy định của Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ thì nhà được bồi thường theo đơn giá xây dựng mới; đất được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều 23 của bản quy định này.

Điều 23. Bồi thường, hỗ trợ về đất đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước có khuôn viên đất sử dụng riêng, không thuộc nhà chung cư cao tầng và trụ sở của các cơ quan, đơn vị (Thực hiện Điều 21 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; khoản 3 Điều 14 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Trường hợp chủ sử dụng nhà ở thuê Nhà nước hoặc do cơ quan tự quản phân cho cán bộ, công nhân viên cơ quan trước 15/10/1993, có khuôn viên đất sử dụng riêng, nếu được cơ quan chủ quản và UBND cấp xã xác nhận toàn bộ khuôn viên đất sử dụng ở ổn định trước ngày 01/7/2004 là không có tranh chấp, không vi phạm các quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này thì được bồi thường, hỗ trợ về đất như sau:

a) Trường hợp diện tích đất ghi trong quyết định phân, hợp đồng thuê nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành hoặc trong quyết định phân, hợp đồng thuê không ghi rõ diện tích đất ở thì được bồi thường theo giá đất ở đối với diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích đất đang thực tế sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế bị thu hồi và phải khấu trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Trường hợp diện tích đất ghi trong quyết định phân, hợp đồng thuê lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành thì được bồi thường bằng giá đất ở đối với diện tích đất ở ghi trong quyết định phân, hợp đồng thuê nhưng không vượt diện tích đất thực tế thu hồi và phải khấu trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành của Nhà nước khi bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ.

c) Phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản này hoặc phần diện tích đất vượt diện tích đất ở ghi trong quyết định phân, ghi trong hợp đồng đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản này trong khuôn viên thửa đất của hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi (nếu có) chỉ được hỗ trợ công tôn tạo bằng 50.000 đồng/m².

2. Chủ sử dụng đất ở do tổ chức, cơ quan được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc 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, cơ quan từ ngày 15/10/1993 đến trước 1/7/2004, có khuôn viên đất sử dụng riêng, nếu được cơ quan chủ quản và UBND cấp xã xác nhận toàn bộ khuôn viên đất sử dụng ở ổn định trước ngày 01/7/2004 là không có tranh chấp, không vi phạm các quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này thì được bồi thường, hỗ trợ về đất như sau:

a) Được bồi thường theo giá đất ở đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới theo quy định hiện hành (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích đất đang thực tế sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế bị thu hồi và phải khấu trừ nghĩa vụ tài chính bằng 50% giá đất ở.

b) Phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở mới trong khuôn viên thửa đất của hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi (nếu có) chỉ được hỗ trợ công tôn tạo bằng 50.000 đồng/m².

Điều 24. Bồi thường đối với trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất để xây dựng nhà ở để bán trước ngày 15/10/1993 thuộc diện phải truy thu tiền sử dụng đất

Trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất để xây dựng nhà ở để bán trước ngày 15/10/1993 thuộc diện phải truy thu tiền sử dụng đất theo Kháng nghị 712/VKSTC-KSTTPL ngày 15/5/1995 và Kháng nghị số 01/VKSTC-KSTTPL ngày 14/01/2002 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì được bồi thường bằng giá đất ở theo quy định đối với diện tích đất ở bị thu hồi có giấy tờ và không khấu trừ nghĩa vụ tài chính. Phần diện tích đất ở vượt diện tích đất ở có giấy tờ bị thu hồi (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều 20 của bản quy định này.

Điều 25. Bồi thường trong trường hợp đồng quyền sử dụng đất (Thực hiện khoản 2 Điều 15 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 46 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP)

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất (bao gồm cả các trường hợp sử dụng nhà chung cư cao tầng, nhà nhiều tầng nhiều chủ sử dụng), khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường theo diện tích đất thuộc quyền sử dụng; nếu không có giấy tờ xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì bồi thường chung cho các đối tượng có đồng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 26. Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn (Thực hiện Điều 16 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)

1. Trường hợp làm thay đổi mục đích sử dụng đất:

a) 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 với diện tích bị chuyển đổi mục đích sử dụng;

b) 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 với diện tích bị chuyển đổi mục đích sử dụng.

2. 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 thì được bồi thường bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế. Mức cụ thể do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định phù hợp cho từng trường hợp.

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 khoản 1, khoản 2 Điều này.

Điều 27. Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất ở (Thực hiện khoản 1 Điều 14 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, Điều 15 Nghị định 69/2009/NĐ-CP)

Trường hợp Nhà nước thu hồi, giải phóng mặt bằng một phần đất ở của người đang sử dụng để xây dựng đường giao thông theo quy hoạch mà phần diện tích đất ở còn lại phải thu hồi theo quy định tại Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ nếu điều kiện thực tế có thể hợp khối với thửa đất liền kề phù hợp với quy hoạch xây dựng thì UBND cấp huyện ra thông báo bằng văn bản để chủ sử dụng đất hợp khối phù hợp với quy hoạch xây dựng trong thời hạn tối đa là 30 ngày làm việc kể từ ngày ra thông báo. Quá thời hạn trên mà chủ sử dụng đất chưa hợp khối, UBND Thành phố hoặc UBND cấp huyện theo thẩm quyền ra quyết định thu hồi. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm quản lý chống lấn chiếm để sử dụng theo quy hoạch và gộp chung vào một phương án cùng với phần diện tích đất nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng để thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định chung.

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ để thu hồi phần diện tích đất còn lại ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng đối với trường hợp quy định trên do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả và được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Điều 6 của bản quy định này.

Điều 28. Bồi thường chi phí hợp lý đầu tư vào đất còn lại (Thực hiện khoản 3 Điều 7 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; khoản 3 mục III Thông tư 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính và Điều 12 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính Phủ)

Chi phí hợp lý đầu tư vào đất còn lại làm căn cứ xét bồi thường là các khoản chi phí thực tế 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. Các khoản chi phí hợp lý đầu tư vào đất còn lại phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế chứng minh. Chi phí hợp lý đầu tư vào đất làm căn cứ xét bồi thường không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất khi giải phóng mặt bằng đã được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật và chi phí đầu tư thường xuyên cho sản xuất kinh doanh của người đang sử dụng đất đã bỏ ra. Các khoản chi phí hợp lý đầu tư vào đất làm căn cứ xét bồi thường bao gồm những chi phí sau:

1. Hoàn trả tiền sử dụng đất (đối với trường hợp được giao đất có thời hạn), tiền thuê đất đã nộp trước cho thời hạn chưa sử dụng đất. Việc hoàn trả tính theo mặt bằng giá đất tại thời điểm thu hồi đất.

2. Các khoản chi phí san lấp mặt bằng, đầu tư tôn tạo đất phù hợp với mục đích sử dụng đất được giao hoặc thuê mang tính chất đầu tư ban đầu tương ứng với thời gian sử dụng đất còn lại. Trường hợp thu hồi đất phi nông nghiệp mà được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp thì không được bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất. Việc bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, đầu tư tôn tạo đất quy định cụ thể như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất có đầy đủ hồ sơ, chứng từ hợp pháp chứng minh thì hoàn trả chi phí san lấp mặt bằng, đầu tư vào đất tương ứng với thời gian sử dụng đất còn lại theo chứng từ (tính theo mặt bằng giá tại thời điểm thu hồi đất);

b) Trường hợp người sử dụng đất (trừ trường hợp nhận giao khoán của nông, lâm trường quy định tại mục a, khoản 5 Điều 13 bản quy định này; đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 29 bản quy định này) không có đầy đủ hồ sơ, chứng từ hợp pháp chứng minh hoặc trường hợp đầu tư vào đất không đúng mục đích sử dụng đất được giao, cho thuê hoặc chuyển mục đích sử dụng đất trái phép: Chỉ được xét hỗ trợ công tôn tạo 50.000đ/m² đất (đối với đất trồng lúa nước) và 35.000 đ/m² (đối với đất nông nghiệp khác) khi Nhà nước thu hồi.

Trên cơ sở các quy định nêu trên, UBND cấp huyện xem xét, quyết định cụ thể cho từng trường hợp.

Điều 29. Hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn; đất nông nghiệp để lại khó giao theo Nghị định số 64/CP; đất kênh mương nội đồng; đất rừng đặc dụng, phòng hộ (Thực hiện khoản 5 Điều 7 và 31 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Điều 23 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn không được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Tùy theo thực tế quản lý, sử dụng quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn và nhu cầu đầu tư xây dựng các công trình phục vụ cho mục đích công ích của xã, phường, thị trấn trong dự toán thu chi ngân sách cấp xã hàng năm, UBND cấp huyện quyết định mức hỗ trợ cụ thể nhưng tối đa không vượt quá mức bồi thường đất nông nghiệp, số tiền hỗ trợ chuyển vào ngân sách cấp xã và chỉ được sử dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của cấp xã nơi bị thu hồi đất

theo đúng quy định của Luật ngân sách Nhà nước, Luật Đầu tư và Luật Xây dựng.

Hộ gia đình, cá nhân thuê, nhận đầu thầu sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) theo quy định tại Điều 28 bản quy định này; hoặc được hỗ trợ tối đa không quá 10% mức bồi thường giá đất nông nghiệp được công bố hàng năm.

2. Đất nông nghiệp do UBND cấp xã quản lý, không thuộc quỹ đất công ích mà thuộc quỹ đất nông nghiệp để lại không giao lâu dài cho các hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định 64/CP (đất khó giao khi thực hiện Nghị định 64/CP) khi Nhà nước thu hồi thì không được bồi thường; UBND cấp huyện quyết định mức hỗ trợ nhưng tối đa không quá giá đất nông nghiệp tương ứng liền kề tại vị trí đất thu hồi. Toàn bộ số tiền hỗ trợ được chuyển về ngân sách cấp xã để quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Ngân sách. Căn cứ tình hình thực tế công tác quản lý, sử dụng theo quy định của địa phương, UBND cấp huyện quyết định mức hỗ trợ cụ thể chi trả trực tiếp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng, nhận giao khoán đất, nhưng tối đa không quá 50% mức hỗ trợ nêu trên.

3. Khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp là đường nội đồng, nương nội đồng, nếu không xác định được chi phí đầu tư xây dựng đường nội đồng, nương nội đồng thì được hỗ trợ theo diện tích đất thu hồi; UBND cấp huyện chủ động quyết định mức hỗ trợ nhưng không quá giá đất nông nghiệp tương ứng liền kề tại vị trí đất thu hồi. Số tiền hỗ trợ chuyển vào ngân sách xã, phường, thị trấn quản lý, sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn theo đúng quy định của Luật ngân sách Nhà nước và Luật Đầu tư.

4. Khi Nhà nước thu hồi đất lâm nghiệp của hộ gia đình, cá nhân (không thuộc đối tượng quy định tại điểm a, khoản 5, Điều 13 của quy định này) đang sử dụng đất do nhận giao khoán hoặc nhận chăm sóc bảo vệ rừng đặc dụng, phòng hộ thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại. Trường hợp không xác định được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì được hỗ trợ bằng tiền. Mức hỗ trợ không quá 30% giá đất theo mục đích được giao (đối với đất do lâm trường giao khoán) và 70% giá đất theo mục đích được giao (đối với đất do UBND xã giao khoán) nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại địa phương. Trên cơ sở quy định này, UBND cấp huyện xem xét, quyết định cụ thể cho từng trường hợp.

Điều 30. Hỗ trợ khi Nhà nước trưng dụng đất hoặc thu hồi đất có thời hạn (Thực hiện Điều 45 Luật Đất đai, Điều 37 Nghị định 181/2004/NĐ-CP)

Khi Nhà nước trưng dụng đất hoặc thu hồi đất có thời hạn (kể cả các trường hợp thu hồi, tạm giao đất có thời hạn để thi công công trình, hết thời hạn bàn giao lại cho người sử dụng đất bị thu hồi) thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất bị trưng dụng ngoài việc được bồi thường, hỗ trợ tài sản theo bản quy định này, diện tích đất bị trưng dụng, thu hồi có thời hạn được hỗ trợ 50.000đ/m² (Năm mươi ngàn đồng một mét vuông) đối với đất trồng lúa nước và 35.000 đ/m² (Ba mươi lăm ngàn đồng một mét vuông) đối với đất nông nghiệp khác và được miễn toàn bộ tiền thuê đất, tiền thuế sử dụng đất trong thời gian bị trưng dụng và trong thời gian 03 năm tiếp theo để khôi phục lại đất.

Chương III

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ TÀI SẢN

Điều 31. Bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng có phép; nhà, công trình xây dựng không phép trước ngày 01/7/2004 trên đất có đủ điều kiện được bồi thường tại Điều 7 quy định này (Thực hiện khoản 6 Điều 18, Điều 23 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; khoản 1, 2 Điều 24 Nghị định 69/2009/NĐ-CP)

1. Nhà ở và công trình xây dựng có phép; nhà ở và công trình xây dựng không phép trước ngày 01/7/2004 trên đất có đủ điều kiện được bồi thường tại Điều 7 quy định này của hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng 100% đơn giá xây dựng mới do UBND Thành phố ban hành.

2. Bồi thường đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xác định như sau:

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 Sở quản lý chuyên ngành căn cứ vào cấp tiêu chuẩn của Bộ quản lý chuyên ngành ban hành để xác định cấp tiêu chuẩn kỹ thuật để tính bồi thường.

3. Bồi thường đối với tài sản, công trình không thuộc quy định tại khoản 1, 2 Điều này, không di chuyển được, phải phá dỡ:

a) Xác định mức bồi thường:

$$\text{Mức bồi thường} = \text{Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại} + (\text{Giá trị xây mới} - \text{Giá trị hiện có}) \times 60\%$$

Nhà tạm, công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp, kể cả trên đất nông nghiệp tạm giao, cho thuê, đấu thầu được UBND cấp xã cho phép bằng văn bản thì được bồi thường bằng 100% đơn giá xây dựng mới do UBND Thành phố ban hành.

b) Đơn giá xây dựng mới đối với nhà, công trình:

b.1. Áp dụng theo đơn giá do UBND Thành phố ban hành;

b.2. Đối với trụ sở làm việc, văn phòng, trung tâm thương mại, trường học, nhà sản xuất có cấp hạng, kết cấu tương đương với nhà ở thì được phép vận dụng đơn giá xây dựng mới do UBND Thành phố ban hành;

b.3. Đối với nhà, công trình không áp dụng được hoặc không vận dụng được đơn giá xây dựng mới của UBND Thành phố ban hành thì tùy thuộc tính chất công trình, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cấp huyện xác định đơn giá xây dựng theo nguyên tắc sau:

- Đối với nhà xưởng, nhà sản xuất, các công trình văn hoá, thể thao đang sử dụng thì được phép vận dụng chi phí xây dựng trong bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm tính toán và nhân với chỉ số giá phần xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố xác định tại thời điểm tính toán;

- Đối với nhà xưởng, nhà sản xuất, các công trình văn hoá, thể thao đang sử dụng nếu không vận dụng được đơn giá xây dựng mới theo quy định trên thì chủ đầu tư được giao đất, cho thuê đất hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng căn cứ biên bản điều tra hiện trạng của Tổ công tác (có xác nhận của UBND cấp xã nơi thu hồi đất) để thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân đủ năng lực căn cứ vào hồ sơ hoàn công, quyết toán công trình hoặc lập lại thiết kế dự toán (trường hợp không có hồ sơ hoàn công hoặc thiết kế của công trình, quyết toán) để lập dự toán xây dựng công trình mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Trên cơ sở hồ sơ dự toán xây dựng mới của đơn vị tư vấn lập, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng gửi Phòng Quản lý Đô thị kiểm tra để báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xem xét, trình UBND cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ.

c) Xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình:

Tùy theo đặc thù cụ thể của từng dự án, việc xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình được thực hiện bằng một trong hai phương pháp (phân tích kinh tế kỹ thuật và thống kê kinh nghiệm) hoặc kết hợp cả 2 phương pháp; việc chọn phương pháp do UBND cấp huyện quyết định theo hướng dẫn tại Thông tư Liên bộ số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của Liên Bộ Xây dựng – Tài chính – Vật Giá. Việc xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình theo các phương pháp sau:

- Phương pháp phân tích kinh tế kỹ thuật:

$$\text{Tỷ lệ (\%) chất lượng sử dụng còn lại của nhà ở, công trình xây dựng} = \frac{\sum_{i=1}^n \left[\begin{array}{l} \text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính thứ } i (\%) \\ \times \\ \text{Tỷ lệ giá trị của kết cấu chính thứ } i \text{ so với tổng giá trị của ngôi nhà, công trình xây dựng (\%)} \end{array} \right]}{\text{Tổng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị ngôi nhà (\%)}}$$

Trong đó:

+ i: là số thứ tự của kết cấu chính,

+ n: số các kết cấu chính,

+ Tỷ lệ chất lượng còn lại của các kết cấu chính của nhà, công trình xây dựng được xác định căn cứ trên thực trạng của kết cấu,

+ Tỷ lệ giá trị của kết cấu chính so với tổng giá trị của nhà, công trình xây dựng được xác định trên cơ sở văn bản số 1077/HD-XD ngày 06/9/1996 của Sở Xây dựng Hà Nội, đối với các công trình xây dựng không có trong văn bản số 1077/HD-XD ngày 06/9/1996 của Sở Xây dựng Hà Nội thì xác định trên cơ sở văn bản số 238/QĐ-BXD ngày 29/9/1989 của Bộ Xây dựng.

- Phương pháp thống kê kinh nghiệm:

Căn cứ vào niên hạn sử dụng, thời gian đã sử dụng nhà, công trình; tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình được xác định bằng công thức sau:

$$T_{cl} = 100\% - \frac{t}{T} (\%)$$

(Trong đó: T_{cl} : tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình, vật kiến trúc;
t : thời gian đã sử dụng nhà, công trình, vật kiến trúc; T : niên hạn sử dụng của nhà, công trình, vật kiến trúc)

Niên hạn sử dụng nhà, công trình được xác định như sau:

- + 8 năm đối với nhà tạm, vật kiến trúc,
 - + 20 năm đối với nhà một tầng mái ngói hoặc mái tôn (không áp dụng cho nhà xưởng và kho thông dụng quy định tại bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố) tường bao quanh xây gạch chiều cao lớn hơn 3m (không tính chiều cao tường thu hồi),
 - + 30 năm đối với nhà 1 tầng mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn, lợp ngói,
 - + 30 năm đối với nhà xưởng và kho thông dụng quy định tại bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố,
 - + 50 năm đối với nhà 2 – 3 tầng tường xây gạch, mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn, lợp ngói,
 - + 60 năm đối với nhà 4 – 5 tầng trở lên.
- d) Giá trị hiện có của nhà, công trình được xác định theo công thức sau:

$$G_{hc} = M_{kl} \times G_{xd} \times T_{cl}$$

Trong đó:

- + G_{hc} là giá trị hiện có của nhà, công trình,
- + M_{kl} là diện tích sàn xây dựng hoặc đơn vị thể tích, đơn vị đo chiều dài nhà, công trình,
- + G_{xd} là đơn giá xây dựng mới,
- + T_{cl} là tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình.

4. Đối với hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo dời và di chuyển được thì người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất căn cứ biên bản điều tra hiện trạng của Tổ công tác có xác nhận của UBND cấp xã để thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân lập dự toán tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt lại, gửi cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng cấp huyện kiểm tra để báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xem xét, trình UBND cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ.

5. Bồi thường đối với nhà, công trình bị cắt xén một phần:

- a) Nhà, công trình bị cắt xén, phá dỡ một phần mà phần còn lại không đảm bảo khả năng chịu lực thì được bồi thường toàn bộ nhà, công trình;
- b) Nhà sau khi cắt xén, phá dỡ một phần theo chỉ giới quy hoạch mà phần diện tích sàn xây dựng còn lại của tầng 1 nhỏ hơn hoặc bằng $15m^2$ có chiều rộng mặt tiền tại chỉ giới cắt xén theo quy hoạch hoặc chiều sâu so với chỉ giới cắt

xén theo quy hoạch nhỏ hơn hoặc bằng 3m, nếu chủ tài sản cam kết phá dỡ toàn bộ sẽ được bồi thường toàn bộ diện tích xây dựng nhà;

c) Nhà bị cắt xén phá dỡ mà không thuộc quy định tại điểm a, điểm b của khoản này mà diện tích còn lại chỉ còn cầu thang, nhà vệ sinh thì được bồi thường toàn bộ diện tích nhà. Trường hợp nhà bị cắt xén, phá dỡ, trong đó nếu có một phần cầu thang bị phá dỡ thì được bồi thường toàn bộ cầu thang;

d) Bồi thường bổ sung phần nhà, công trình bị ảnh hưởng do cắt xén, phá dỡ: Nhà, công trình bị cắt xén, phá dỡ một phần thì ngoài phần bồi thường diện tích phá dỡ đến chỉ giới cắt xén theo quy hoạch, còn được bồi thường bổ sung theo quy định sau:

- Đối với nhà khung bê tông cốt thép hoặc kết cấu khung thép thì diện tích sàn xây dựng được bồi thường bổ sung tính từ chỉ giới cắt xén theo quy hoạch đến khung kết cấu chịu lực gần nhất;

- Đối với nhà kết cấu xây gạch chịu lực bị cắt xén một phần, không ảnh hưởng tới an toàn của căn nhà thì diện tích sàn xây dựng được bồi thường bổ sung bằng chiều rộng mặt tiền nhà trước khi cắt xén nhân với chiều sâu bằng 1m và nhân với số tầng nhà bị cắt xén.

đ) Bồi thường hoàn trả mặt tiền ngôi nhà:

Đối với nhà, công trình bị cắt xén, phá dỡ một phần mà phần còn lại vẫn sử dụng được thì ngoài việc bồi thường theo quy định tại khoản 2 và điểm d khoản 4 Điều này còn được bồi thường hoàn trả mặt tiền nhà, công trình theo công thức sau:

$$G_{mt} = B_{mt} \times G_{xd} \times S_{mt} \times T$$

G_{mt} : Giá trị phần mặt tiền được bồi thường hoàn trả,

B_{mt} : Chiều rộng mặt tiền được xác định như sau:

B_{mt} : bằng chiều rộng mặt tiền nhà trước khi cắt xén trong trường hợp chiều rộng mặt tiền tại vị trí cắt theo chỉ giới quy hoạch nhỏ hơn chiều rộng mặt tiền nhà trước khi cắt xén,

B_{mt} : bằng chiều rộng mặt tiền nhà tại vị trí cắt theo chỉ giới quy hoạch trong trường hợp chiều rộng mặt tiền tại vị trí cắt theo quy hoạch lớn hơn hoặc bằng chiều rộng mặt tiền nhà trước khi cắt xén.

G_{xd} : Đơn giá xây dựng mới tính trên một mét vuông sàn xây dựng, công trình xây dựng,

S_{mt} : Chiều sâu được quy định bằng 1m,

T : Số lượng tầng bị cắt xén.

Điều 32. Hỗ trợ nhà, công trình xây dựng trên đất nông, lâm, ngư nghiệp hoặc trên đất không đủ điều kiện được bồi thường nhưng thực tế đã xây dựng trước 01/7/2004 (Thực hiện Điều 20 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 23 Nghị định 69/2009/NĐ-CP)

1. Hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường theo quy định tại Điều 31 của bản quy định này cho các trường hợp sau:

a) Nhà, công trình tại thời điểm xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình hoặc tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai;

b) Nhà, công trình xây dựng trước 15/10/1993 vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai và cắm mốc giới nhưng được UBND cấp xã xác nhận không có văn bản xử lý, ngăn chặn của cấp có thẩm quyền.

2. Hỗ trợ bằng 50% mức bồi thường theo quy định tại Điều 31 của bản quy định này cho trường hợp nhà, công trình xây dựng từ 15/10/1993 đến trước 01/7/2004 mà vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai và cắm mốc giới nhưng được UBND cấp xã xác nhận không có văn bản xử lý, ngăn chặn của cấp có thẩm quyền.

Điều 33. Bồi thường về tài sản đối với các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003 (Thực hiện Điều 38 Luật Đất đai; Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; khoản 5 Điều 24 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

Bồi thường theo giá trị thực tế còn lại của tài sản trên đất không có nguồn gốc là vốn ngân sách Nhà nước trong trường hợp thu hồi đất đối với:

1. 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 bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

2. Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;

3. Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền (trừ trường hợp quy định tại Điều 19 của bản quy định này);

4. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

5. Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;

6. Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai (12) tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám (18) tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn (24) tháng liền;

7. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai (12) tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn (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 cho phép.

Điều 34. Hỗ trợ phá dỡ, di chuyển tài sản đối với trường hợp sử dụng đất (thực hiện khoản 3, khoản 4 Điều 18; khoản 5 Điều 18 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; khoản 4 Điều 24 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

Hỗ trợ chi phí phá dỡ bằng 10% giá trị hiện có của tài sản trong các trường hợp sau:

1. Nhà, công trình xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất, khi xây dựng đã có văn bản ngăn chặn không cho phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ ngày 01/7/2004 về sau và sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố cấm mốc giới công khai mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

3. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ ngày 01/7/2004 về sau mà tại thời điểm tạo lập trái với mục đích sử dụng đất được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt công bố công khai hoặc sau thời điểm có thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 bản quy định này.

4. Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất.

5. Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:

a) Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

b) 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;

6. Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn.

7. Tài sản được tạo lập trên đất sau khi có thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 bản quy định này.

Điều 35. Bồi thường di chuyển mộ (Thực hiện Điều 22 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)

1. Trường hợp Nhà nước có quỹ đất bố trí di chuyển thì chủ mộ được bồi thường chi phí đào, bốc, di chuyển, xây dựng lại và các chi phí thực tế hợp lý khác liên quan, theo đơn giá cụ thể do UBND Thành phố quy định.

2. Trường hợp Thành phố không có quỹ đất di chuyển hoặc gia đình tự lo đất di chuyển mộ phù hợp với quy hoạch thì ngoài phần bồi thường di chuyển theo quy định tại khoản 1 Điều này, chủ mộ còn được hỗ trợ chi phí về đất đai là 3.000.000đ/mộ (*Ba triệu đồng trên một mộ*).

3. Trong thời gian thực hiện công tác giải phóng mặt bằng mà có người mất tại địa phương nhưng không được an táng vào nghĩa trang theo thông lệ của địa phương do nghĩa trang nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng thì gia đình được hỗ trợ 3.000.000đ/mộ (*Ba triệu đồng trên một mộ*) để an táng nơi khác.

4. Vật kiến trúc của nghĩa trang (không thuộc phần mộ); mộ xây có kiến trúc đặc biệt.

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện điều tra thực tế lập dự toán hoặc thuê đơn vị tư vấn đủ năng lực trình cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng cấp huyện kiểm tra làm cơ sở xác định mức bồi thường để UBND cấp huyện phê duyệt.

5. Đối với mộ vô chủ: Trường hợp người được giao đất, cho thuê đất (chủ đầu tư) hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng ký hợp đồng với Ban Phục vụ lễ tang Thành phố để di chuyển mộ, quy tập về nghĩa trang Thành phố thì thanh toán theo giá quy định của Ban Phục vụ lễ tang Thành phố; trường hợp ký hợp đồng với Ban quản lý nghĩa trang của xã để di chuyển, quy tập về nghĩa trang của xã (nơi có nghĩa trang phù hợp với quy hoạch) thì thanh toán theo đơn giá di chuyển mộ do UBND Thành phố quy định.

6. Đối với mộ có nhiều tiêu: Việc tính bồi thường di chuyển được tính theo số tiêu tương ứng số mộ; đơn giá tính theo mộ đất do UBND Thành phố quy định.

Điều 36. Bồi thường, hỗ trợ đối với cây trồng, vật nuôi (*Thực hiện Điều 24 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP*)

1. Sở Tài chính căn cứ Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường và hướng dẫn của các Bộ, ngành có liên quan ban hành thông báo mức giá tối đa định kỳ 6 tháng/lần làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cho từng nhóm cây trồng, vật nuôi trên đất có mặt nước. Căn cứ thông báo giá của Sở Tài chính và thực tế tại địa phương, UBND cấp huyện quyết định mức bồi thường, hỗ trợ đối với từng loại cây trồng, vật nuôi nhưng không được vượt mức giá tối đa theo thông báo của Sở Tài chính.

2. Đối với cây trồng hoặc vật nuôi có thể di chuyển đến cơ sở mới, UBND cấp huyện căn cứ thực tế để quyết định mức hỗ trợ thiệt hại và chi phí di chuyển, nhưng mức hỗ trợ tối đa không vượt quá 30% mức bồi thường.

3. Không bồi thường, hỗ trợ đối với vật nuôi trên đất có mặt nước đã đến kỳ thu hoạch.

Điều 37. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản thuộc sở hữu Nhà nước giao cho tổ chức quản lý, sử dụng (Thực hiện Điều 25 Nghị định 197/2004/NĐ-CP; Luật Doanh nghiệp 2005)

1. Tổ chức là cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập của Nhà nước và tổ chức kinh tế không phải Công ty cổ phần mà bị thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản có nguồn gốc từ ngân sách do Nhà nước giao quản lý, sử dụng thì được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều 31 của bản quy định này và được sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ về tài sản để đầu tư xây dựng lại theo quyết định đầu tư của cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc quản lý, sử dụng tiền được bồi thường phải theo đúng quy định như đối với nguồn vốn ngân sách Nhà nước và các quy định hiện hành về quản lý đầu tư, xây dựng của Nhà nước.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng lại chưa được phê duyệt thì được phép mở tài khoản tại Kho bạc nhà nước Thành phố để quản lý sử dụng số tiền này theo đúng Luật ngân sách hiện hành.

2. Tổ chức bị thu hồi một phần đất phải phá dỡ tường rào, nhà bảo vệ thì được bồi thường, hỗ trợ tài sản theo quy định tại Điều 31 của bản quy định này.

Chương IV

CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ KHÁC

Điều 38. Hỗ trợ di chuyển (Thực hiện Điều 17, 18 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân.

a) Hỗ trợ di chuyển chỗ ở: Chủ sử dụng nhà ở, đất ở thực tế đang ăn ở tại nơi thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ: 3.000.000đ/chủ sử dụng nhà ở, đất ở (Ba triệu đồng) đối với trường hợp di chuyển chỗ ở trong phạm vi thành phố; 5.000.000đ/chủ sử dụng nhà ở, đất ở (Năm triệu đồng) đối với trường hợp di chuyển chỗ ở về tỉnh, thành phố khác.

Trường hợp đủ điều kiện được bố trí tái định cư mà tự nguyện bàn giao mặt bằng và tự lo nơi ở tạm cư thì còn được bổ sung hỗ trợ di chuyển chỗ ở tạm 3.000.000đ/chủ sử dụng nhà ở, đất ở (Ba triệu đồng).

b) Hỗ trợ thuê nhà tạm cư.

Chủ sử dụng nhà ở, đất ở bị thu hồi được tiêu chuẩn tái định cư nhưng chủ đầu tư chưa kịp bố trí vào khu tái định cư theo quy định hoặc vào quỹ nhà tạm cư trung chuyển của Thành phố, nếu tự nguyện bàn giao mặt bằng đúng tiến độ và tự lo tạm cư thì được hỗ trợ tiền thuê nhà tạm cư 500.000đ/nhân khẩu thực tế ăn ở tại nơi thu hồi đất/tháng hoặc 1.000.000đ/ hộ độc thân/tháng, nhưng mức hỗ trợ không quá 3.000.000đ/hộ gia đình/ tháng.

Thời gian hỗ trợ tính từ khi bàn giao mặt bằng đến khi có thông báo nhận nhà tái định cư (trường hợp được mua nhà tái định cư); tính từ khi bàn giao mặt bằng đến khi có thông báo nhận đất tái định cư cộng thêm 06 tháng để xây nhà (trường hợp được giao đất tái định cư).

Trường hợp bị thu hồi một phần đất ở mà chủ sử dụng nhà ở, đất ở không được tiêu chuẩn tái định cư nhưng thực tế bị phá dỡ toàn bộ hoặc một phần nhà ở, nếu bàn giao mặt bằng đúng tiến độ thì cũng được hỗ trợ tiền thuê nhà tạm theo mức trên trong 06 tháng (đối với trường hợp bị phá dỡ toàn bộ nhà ở) và 03 tháng (đối với trường hợp bị phá dỡ một phần nhà ở).

2. Đối với tổ chức bị thu hồi đất phải di chuyển đến cơ sở mới.

Ngoài việc được bồi thường di chuyển theo quy định tại Điều 31 của bản quy định này, trường hợp phải di chuyển đến cơ sở mới nhưng Thành phố chưa kịp bố trí địa điểm di chuyển thì được hỗ trợ thuê trụ sở, nhà xưởng, nhà làm việc, kho tàng tạm thời trung chuyển. Mức hỗ trợ xác định bằng diện tích thuê (nhưng tối đa không vượt quá diện tích bị thu hồi) nhân đơn giá thuê do UBND Thành phố quy định cho thời gian tính từ khi bàn giao toàn bộ mặt bằng đến khi có thông báo nhận địa điểm mới của UBND Thành phố nhưng thời gian hỗ trợ tối đa không quá 12 tháng.

Điều 39. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất (Thực hiện Điều 26 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 20, 23 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP; điểm a, điểm b khoản 1 Điều 27 và khoản 3 Điều 62 Bộ Luật lao động)

1. 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 2, khoản 3 Điều 13 bản quy định này) thì được hỗ trợ ổn định đời sống theo quy định sau đây:

a) 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 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở;

b) Thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở;

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại các điểm a và b khoản này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình ở Hà Nội tại thời điểm hỗ trợ do Sở Tài chính công bố.

Hộ gia đình, cá nhân chỉ được hỗ trợ theo quy định này một lần, sau này khi Nhà nước tiếp tục thu hồi đất không được hưởng khoản hỗ trợ này nữa.

2. Chủ sử dụng nhà ở, đất ở bị thu hồi thuộc tiêu chuẩn được tái định cư hoặc trường hợp bị phá dỡ nhà ở thì được hỗ trợ ổn định đời sống bằng tiền cho các nhân khẩu thực tế đang ăn ở tại nơi thu hồi đất. Thời gian và mức hỗ trợ quy định như sau:

a) Hỗ trợ trong thời gian 06 tháng đối với trường hợp chủ sử dụng nhà ở, đất ở bị thu hồi thuộc tiêu chuẩn được tái định cư hoặc trường hợp bị phá dỡ toàn bộ nhà ở.

b) Hỗ trợ trong thời gian 03 tháng đối với trường hợp chủ sử dụng nhà ở, đất ở bị thu hồi bị phá dỡ một phần nhà ở.

c) Mức hỗ trợ bằng tiền cho một nhân khẩu/tháng tương đương 30 kg gạo theo thời giá trung bình ở Hà Nội tại thời điểm bồi thường do Sở Tài chính công bố.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đang sản xuất kinh doanh hoặc cho thuê địa điểm để sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, có thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước bị thu hồi toàn bộ (hoặc một phần) nhà, đất đang sử dụng mà bị ngừng sản xuất kinh doanh thì được hỗ trợ bằng 30% thu nhập sau thuế trong một năm theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó được cơ quan Thuế xác nhận; Trường hợp thời gian kinh doanh mới được từ 3 năm trở lại thì tính bình quân theo thời gian thực tế kinh doanh.

Thu nhập sau thuế xác định căn cứ vào báo cáo tài chính được cơ quan Thuế theo phân cấp quản lý chấp thuận. Trường hợp chưa được cơ quan Thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân 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.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đang sản xuất kinh doanh hoặc cho thuê địa điểm để sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, có thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và có thuê lao động theo hợp đồng lao động không xác định thời hạn hoặc hợp đồng xác định thời hạn từ một năm đến ba năm, có đóng bảo hiểm xã hội mà bị thu hồi toàn bộ (hoặc một phần) nhà, đất đang sử dụng mà bị ngừng sản xuất kinh doanh thì người lao động đang trực tiếp làm việc được hưởng trợ cấp ngừng việc. Mức trợ cấp ngừng việc được tính

bằng tiền lương tối thiểu nhân với số cấp bậc công việc của ngành nghề tương ứng theo quy định hiện hành của Nhà nước trong thời gian tối đa là 06 tháng.

5. Trong các trường hợp đặc biệt, căn cứ tình hình thực tế, UBND Thành phố sẽ xem xét, quy định biện pháp hỗ trợ khác để đảm bảo ổn định sản xuất, đời sống cho người bị thu hồi đất.

Điều 40. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi đất (Thực hiện Điều 22 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại khoản 1 Điều 13 của bản quy định này (không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 13 của bản quy định này), có đủ một trong các điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 7 của bản quy định này thì được hỗ trợ bằng tiền để chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm bằng 05 lần giá đất nông nghiệp quy định đối với diện tích đất nông nghiệp thực tế bị thu hồi nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương (diện tích tính hạn mức bao gồm cả diện tích đất đã thu hồi trước đây).

Hộ gia đình, cá nhân đã được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm bằng một trong các hình thức: bằng tiền một lần, đăng ký mua căn hộ chung cư, đăng ký được giao đất và đã được UBND cấp huyện xét duyệt theo quy định tại Quyết định số 33/2008/QĐ-UBND ngày 09/6/2008 và Quyết định số 18/2008/QĐ-UBND ngày 29/9/2008 của UBND thành phố Hà Nội; hộ gia đình, cá nhân đã được xét giao đất đủ định mức diện tích tối đa theo quy định tại Quyết định số 1098/QĐ-UB ngày 28/6/2007 của UBND tỉnh Hà Tây; hộ gia đình, cá nhân đã được xét giao đất hoặc hỗ trợ bằng tiền đủ định mức diện tích tối đa theo quy định tại Quyết định số 11/2008/QĐ-UBND ngày 04/02/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc thì không được hỗ trợ bằng tiền để chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm nêu trên.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hà Tây (trước đây) và huyện Mê Linh đã được giao đất (đất dịch vụ, đất ở) nhưng chưa đủ hạn mức quy định thì được hỗ trợ bổ sung bằng tiền để chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm bằng 3,5 lần giá đất nông nghiệp quy định đối với diện tích đất nông nghiệp thực tế bị thu hồi nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.

3. Người trong độ tuổi lao động thuộc hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều này, có nhu cầu được học nghề thì được hỗ trợ 01 lần kinh phí để học một nghề bằng hình thức cấp thẻ học nghề (không chi trả

trực tiếp bằng tiền cho người lao động); mức hỗ trợ tối đa không quá 6.000.000 đồng/thẻ (sáu triệu đồng).

Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt kinh phí hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề đồng thời cùng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; mức phê duyệt bằng 6.000.000 đồng/thẻ (sáu triệu đồng) và chuyển về quỹ hỗ trợ của Thành phố (qua Sở Lao động Thương binh và Xã hội) để được cấp thẻ học nghề cho người lao động.

Điều 41. Hỗ trợ người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu Nhà nước (Thực hiện Điều 30 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)

Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội, đang thuê nhà và có hợp đồng thuê nhà để ở theo đúng quy định của pháp luật trước thời điểm thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 của bản quy định này (được UBND cấp xã xác nhận) mà người cho thuê có thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước khi cho thuê nhà, khi bị thu hồi đất, phải phá dỡ nhà ở và phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ di chuyển chỗ ở 3.000.000 đồng/hộ gia đình và hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 03 tháng với mức hỗ trợ 30kg gạo/nhân khẩu/tháng.

Điều 42. Hỗ trợ gia đình chính sách, gia đình đang hưởng chế độ trợ cấp xã hội khi phải di chuyển chỗ ở (Thực hiện Điều 23 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

Hỗ trợ gia đình chính sách, hộ gia đình đang hưởng chế độ trợ cấp xã hội của Nhà nước theo xác nhận của Phòng Lao động thương binh và xã hội khi phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi nhà ở, đất ở như sau:

1. Người hoạt động Cách mạng trước năm 1945, Anh hùng lực lượng vũ trang, Bà mẹ Việt Nam anh hùng, Anh hùng lao động, thân nhân của liệt sỹ đang hưởng tiền tuất nuôi dưỡng hàng tháng và thương binh, bệnh binh, người đang hưởng chính sách như thương, bệnh binh bị mất sức lao động từ 81% trở lên: được hỗ trợ 7.000.000đ/ chủ sử dụng nhà, đất (Bảy triệu đồng);

2. Thương binh, người được hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh bị mất sức lao động từ 61% đến dưới 81%: được hỗ trợ 6.000.000đ/ chủ sử dụng nhà, đất (Sáu triệu đồng);

3. Thương binh, người được hưởng chính sách như thương binh bị mất sức lao động từ 41% đến dưới 61%: được hỗ trợ 5.000.000đ/ chủ sử dụng nhà, đất (Năm triệu đồng);

4. Gia đình liệt sỹ, người có công giúp đỡ Cách mạng đang hưởng trợ cấp hàng tháng, thương binh, người được hưởng chính sách như thương binh bị mất

sức lao động từ 21% đến dưới 41%: được hỗ trợ 4.000.000đ/chủ sử dụng nhà, đất (Bốn triệu đồng);

5. Hộ gia đình có người đang hưởng chế độ trợ cấp xã hội khác của Nhà nước: được hỗ trợ 3.000.000đ/ chủ sử dụng nhà, đất (Ba triệu đồng).

Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều người thuộc diện được hưởng một trong các mức hỗ trợ trên thì hộ gia đình chỉ được tính hỗ trợ một lần theo mức cao nhất.

Điều 43. Thương tiền độ bàn giao mặt bằng (Thực hiện Điều 23 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân.

a) Chủ sử dụng đất nông nghiệp có đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 7 của bản quy định này, nếu bàn giao mặt bằng đúng tiền độ do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cấp huyện quy định thì được thưởng 3.000đ/m² đất nhưng tối đa không quá 3.000.000đ/chủ sử dụng đất (Ba triệu đồng).

b) Chủ sử dụng nhà ở, đất ở hoặc đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:

- Trường hợp bị thu hồi toàn bộ hoặc thu hồi một phần đất nhưng phải phá dỡ toàn bộ nhà ở hoặc toàn bộ nhà xưởng, công trình phục vụ sản xuất kinh doanh thì được thưởng như sau:

+ 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng trước ngày quy định từ 16 ngày trở lên;

+ 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng trước ngày quy định trong phạm vi 15 ngày;

+ 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng đúng ngày quy định;

- Trường hợp chủ sử dụng nhà đất bị thu hồi một phần đất thì được thưởng theo quy định sau:

+ 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng trước ngày quy định từ 16 ngày trở lên;

+ 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng trước ngày quy định trong phạm vi 15 ngày;

+ 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng đúng ngày quy định.

2. Đối với tổ chức kinh tế: Được thưởng 10.000đ/m² đất có xây dựng nhà xưởng, nhà làm việc bị thu hồi, nhưng tối đa không quá 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và tối thiểu không thấp hơn 5.000.000 đồng/tổ chức (Năm triệu đồng) bị thu hồi đất bàn giao mặt bằng đúng tiến độ quy định.

Chương V

TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 44. Lập và thực hiện các dự án tái định cư (thực hiện Khoản 3, Điều 42 Luật Đất đai, Khoản 2 Điều 69 Luật Xây dựng và Điều 33 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)

1. Việc lập và thực hiện các dự án tái định cư: Thực hiện theo quy định hiện hành của UBND Thành phố.

2. Đối với dự án đầu tư phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, dự án phát triển kinh tế bằng nguồn vốn ngân sách, UBND Thành phố sẽ xem xét quyết định việc lập và thực hiện dự án đầu tư đối với các khu tái định cư.

3. Trường hợp chủ đầu tư thực hiện dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nếu không tự lo được quỹ nhà tái định cư mà phải sử dụng quỹ nhà tái định cư của Thành phố thì chủ đầu tư có trách nhiệm thanh toán về ngân sách Thành phố khoản chênh lệch (do sở Tài chính xác định) giữa giá bán nhà tái định cư cho người bị thu hồi đất với giá bán nhà tái định cư sát với giá thị trường theo quy định của Thành phố.

Điều 45. Chính sách và nguyên tắc bố trí tái định cư nhà ở, đất ở cho hộ gia đình cá nhân (Thực hiện Luật Cư trú năm 2006, Luật Đất đai, Luật Nhà ở năm 2003; Điều 4, khoản 2 Điều 14, Điều 34 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 5 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; Điều 19 Nghị Định 69/2009/NĐ-CP)

1. Người bị Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở, có một trong các điều kiện sau đây thì được tái định cư:

a) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở có đủ điều kiện được bồi thường hoặc hỗ trợ về đất theo giá đất ở;

b) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi trên 10m² nhà ở, đất ở nếu có đủ điều kiện được bồi thường hoặc hỗ trợ về đất theo giá đất ở và diện tích nhà ở, đất ở còn lại ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng không đủ điều kiện xây dựng nhà ở theo quy định; chủ sử dụng đất có đơn đề nghị được bồi thường, hỗ trợ và bàn giao phần diện tích còn lại cho Nhà nước;

c) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích nhà ở, đất ở mà không đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ về đất theo giá đất ở, phần diện tích nhà, đất còn lại không đủ điều kiện để ở hoặc xây dựng nhà ở theo quy định nhưng không còn chỗ ở nào khác và có thời gian tạm trú một năm trở lên tại địa chỉ thu hồi đất và trước thời điểm thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 của bản quy định này;

2. Giá thu tiền sử dụng đất khi được giao tái định cư.

Giá làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất tái định cư là giá đất ở được xác định trên cơ sở quy hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật thực tế khu đất giao tái định cư. Trường hợp mức giá đất do UBND Thành phố ban hành chưa phù hợp với thực tế quy hoạch xây dựng bình quân hạ tầng kỹ thuật khu đất giao tái định cư, UBND cấp huyện nghiên cứu, đề xuất báo cáo Sở Tài chính xem xét đề trình UBND Thành phố điều chỉnh cho phù hợp.

Việc xác định giá thu tiền sử dụng đất tái định cư được xác định đồng thời với việc xác định giá đất làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ của dự án.

3. Giá bán nhà chung cư tái định cư.

Căn cứ quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán từng loại nhà của từng dự án của cấp có thẩm quyền phê duyệt và mặt bằng giá khu vực, giá bán nhà tái định cư phải đảm bảo nguyên tắc tính đủ chi phí xây dựng, tiền sử dụng đất phân bổ và cân đối với chính sách giá bồi thường, hỗ trợ tại nơi bị thu hồi đất.

Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Sở Tài chính quyết định giá bán nhà tái định cư cho từng tầng, loại nhà, vị trí của từng dự án cụ thể.

4. Trường hợp diện tích đất giao tái định cư thực tế lớn hơn diện tích đất bị thu hồi được bồi thường hoặc hỗ trợ theo giá đất ở thì diện tích chênh lệch tăng phải nộp tiền sử dụng đất theo giá quy định nhân hệ số điều chỉnh bằng 1,2.

5. Hỗ trợ tái định cư.

a) Khi Nhà nước thu hồi đất, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện được bố trí một suất tái định cư loại lô đất hoặc căn hộ chung cư tối thiểu (40m² đất; 45m² nhà chung 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 này;

Trường hợp sau khi đã được hưởng khoản hỗ trợ chênh lệch mà tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ trong phương án vẫn chưa đủ nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà tái định cư, nếu có nguyện vọng và có đơn đề nghị thì được trả dần số tiền còn thiếu theo quy định hiện hành của UBND Thành phố;

Trường hợp không nhận đất ở, nhà ở tại khu tái định cư thì được nhận tiền hỗ trợ bằng mức chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu trên và tiền bồi thường, hỗ trợ.

b) Khi Nhà nước thu hồi đất hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện được bố trí tái định cư (trừ trường hợp quy định tại điểm a, khoản này), mà có nguyện vọng tự lo chỗ ở thì sẽ được hỗ trợ một khoản tiền bằng 100.000.000 đồng/hộ gia đình (Một trăm triệu đồng).

6. Nguyên tắc bố trí tái định cư và ưu tiên trong bố trí tái định cư

Căn cứ quỹ đất, quỹ nhà tái định cư hiện có (khu vực, cơ cấu vị trí các thửa đất; loại nhà, số lượng, diện tích, cơ cấu căn hộ), UBND cấp huyện có trách nhiệm phê duyệt quy chế bắt thăm tái định cư cho dự án, đảm bảo công khai, công bằng, dân chủ và đúng pháp luật, đồng thời thực hiện chính sách ưu tiên trong bố trí tái định cư như sau:

a) Ưu tiên tái định cư tại chỗ cho người bị thu hồi đất tại nơi có đất thuộc phạm vi dự án có dự án tái định cư;

b) Ưu tiên bố trí vị trí thuận lợi cho chủ sử dụng nhà đất bàn giao mặt bằng sớm nhất, chủ sử dụng nhà đất có vị trí thuận lợi tại nơi bị thu hồi và đối tượng là gia đình chính sách.

Điều 46. Nguyên tắc bố trí địa điểm mới cho tổ chức phải di dời do bị thu hồi đất (Thực hiện Điều 33, 34, 35 Luật Đất đai)

1. Đối với tổ chức là cơ quan Nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, đơn vị lực lượng vũ trang bị thu hồi đất phải di chuyển được Thành phố xét giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê nhà tầng 1 chung cư cao tầng theo quy định hiện hành.

2. Đối với tổ chức kinh tế bị thu hồi đất phải di chuyển nếu có nhu cầu sẽ được Thành phố xem xét giao đất, cho thuê đất hoặc thuê nhà tầng 1 chung cư cao tầng theo quy định hiện hành.

Điều 47. Bố trí tái định cư bằng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân

1. Diện tích đất giao tái định cư cho các hộ gia đình căn cứ vào điều kiện quỹ đất tái định cư của dự án và căn cứ hạn mức giao đất ở mới theo quy định của UBND Thành phố, cụ thể như sau:

a) Từ 40m² đến 90m² khi giao đất tái định cư tại các phường;

b) Từ 60m² đến 120m² khi giao đất tái định cư tại thị trấn, các xã ven đô thuộc các huyện giáp với các phường của quận và các xã thuộc thị xã (Phân loại xã ven đô theo quy định hiện hành của UBND Thành phố);

c) Từ 80m² đến 180m² khi giao đất tái định cư tại các xã đồng bằng;

d) Từ 120m² đến 240m² khi giao đất tái định cư tại các xã trung du;

đ) Từ 150m² đến 300m² khi giao đất tái định cư tại các xã miền núi.

2. Giao đất tái định cư trong trường hợp bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở.

a) Trường hợp diện tích đất bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường theo giá đất ở thì được giao bằng diện tích đất thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp diện tích đất bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường theo giá đất ở mà lớn hơn hạn mức tối đa quy định tại khoản 1 Điều này thì giao bằng hạn mức diện tích tối đa quy định theo khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp diện tích đất bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường theo giá đất ở bị thu hồi nhỏ hơn mức đất giao tái định cư tối thiểu thì được giao diện tích đất tái định cư bằng hạn mức tái định cư tối thiểu.

d) Trường hợp diện tích đất bị thu hồi không đủ điều kiện được bồi thường theo giá đất ở nhưng được hỗ trợ theo giá đất ở thì được giao diện tích đất tái định cư bằng hạn mức tái định cư tối thiểu (theo từng khu vực) quy định tại khoản 1 Điều này.

đ) Trường hợp không được bồi thường hoặc hỗ trợ về đất theo giá đất ở nhưng không còn nơi ăn ở nào khác thì được giao một suất đất tái định cư tối thiểu bằng 40m² theo giá quy định nhân với hệ số bằng 1,2.

3. Giao đất tái định cư trong trường hợp thu hồi một phần nhà ở, đất ở.

Diện tích đất được xét giao tái định cư được xác định bằng diện tích đất giao tái định cư như đối với trường hợp bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở quy định tại khoản 2 Điều này trừ diện tích đất còn lại ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng, nhưng diện tích đất giao tái định cư cho một chủ sử dụng nhà ở, đất ở không thấp hơn 40m². Đối với các trường hợp đặc thù, UBND cấp huyện nghiên cứu, trình UBND Thành phố xem xét quyết định.

Điều 48. Bố trí tái định cư bằng nhà chung cư cao tầng đối với hộ gia đình, cá nhân

1. Diện tích căn hộ, số lượng căn hộ bố trí tái định cư cho các hộ gia đình căn cứ vào điều kiện quỹ nhà tái định cư của dự án và diện tích nhà, đất bị thu hồi.

2. Trường hợp không phát sinh việc chuyển vùng, chuyển tầng cao so với vị trí tại nơi thu hồi.

a) Trường hợp thu hồi nhà kiểu căn hộ nhiều tầng, nhiều chủ sử dụng:

a.1. Trường hợp diện tích sàn căn hộ bị thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy chuẩn xây dựng của căn hộ chung cư tái định cư thì diện tích nhà được bố trí tái định cư không thấp hơn diện tích tối thiểu của sàn căn hộ theo quy chuẩn xây dựng nhà ở tái định cư;

a.2. Trường hợp diện tích sàn căn hộ bị thu hồi lớn hơn diện tích tối thiểu theo tiêu chuẩn xây dựng của căn hộ chung cư tái định cư thì diện tích sàn căn hộ được tái định cư không thấp hơn diện tích sàn căn hộ bị thu hồi.

b) Trường hợp thu hồi nhà ở có khuôn viên đất ở sử dụng riêng: Diện tích sàn căn hộ được bố trí tái định cư không cao hơn 2 lần diện tích đất ở bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường theo quy định.

3. Trường hợp phát sinh việc chuyển vùng, chuyển tầng cao so với vị trí tại nơi thu hồi thì ngoài nguyên tắc xác định diện tích nhà bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 1 điều này thì việc áp dụng hệ số chuyển đổi diện tích nhà chung cư tái định cư do chuyển vùng, chuyển tầng cao thực hiện theo quy định như sau:

a) Diện tích nhà chung cư tái định cư được tính tăng thêm 15% cho mỗi lần chuyển qua một đường vành đai liền kề tính từ khu vực bị thu hồi đất ra xa dần ngoài trung tâm thành phố;

b) Trường hợp nhà chung cư tái định cư là nhà chung cư không có thang máy thì diện tích nhà chung cư tái định cư được tính tăng thêm 10% cho mỗi tầng cao hơn liền kề so với vị trí tầng cao tại nơi thu hồi đất.

Không áp dụng hệ số chuyển đổi diện tích do chuyển đổi tầng cao nếu nhà chung cư tái định cư là nhà có thang máy.

4. Chủ sử dụng nhà ở, đất ở có từ 10 nhân khẩu trở lên đang ăn ở thường xuyên và đăng ký thường trú hoặc tạm trú từ 01 năm trở lên tại địa điểm giải phóng mặt bằng trước thời điểm có thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 bản quy định này, nếu phải di chuyển chỗ ở thì được mua thêm 01 căn hộ tái định cư.

5. Trường hợp trong một chủ sử dụng nhà ở, đất ở có từ 02 hộ gia đình trở lên có đồng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (hoặc quyền sử dụng nhà ở đối với trường hợp cùng ghi tên trong hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước) đang ăn ở thường xuyên và đăng ký thường trú hoặc tạm trú từ 01 năm trở lên tại địa điểm giải phóng mặt bằng trước thời điểm có thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 bản quy định này, thì mỗi hộ gia đình phải di chuyển chỗ ở được xét mua 01 căn hộ tái định cư.

Tổng diện tích sàn các căn hộ được tái định cư đối với 02 trường hợp quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều này không quá 03 lần diện tích đất bị thu hồi được bồi thường theo giá đất ở.

6. Các trường hợp diện tích căn hộ thực tế được mua vượt tiêu chuẩn quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này phải mua theo giá do Sở Tài chính phê duyệt nhân với hệ số điều chỉnh bằng 1,2.

7. Trường hợp không được bồi thường, hỗ trợ về đất theo giá đất ở nhưng không còn nơi ăn ở nào khác thì được mua 01 căn hộ tái định cư tối thiểu

(45m²), nếu được bố trí tái định cư với diện tích căn hộ lớn hơn 45m² thì phải mua theo giá quy định nhân hệ số điều chỉnh bằng 1,2 và phải trả tiền mua nhà một lần trước khi nhận nhà tái định cư.

Chương VI

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC THỰC HIỆN VIỆC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 49. Thông báo thu hồi đất (thực hiện Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

Đồng thời với việc ban hành văn bản giới thiệu địa điểm đầu tư hoặc giao nhiệm vụ cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện thu hồi đất theo quy hoạch đã được duyệt và công bố, UBND Thành phố ủy quyền cho UBND cấp huyện ký ban hành thông báo thu hồi đất. Thông báo thu hồi đất là căn cứ pháp lý để tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và nhà đầu tư thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo trình tự, thủ tục quy định.

Nội dung thông báo thu hồi đất gồm: lý do thu hồi đất, diện tích và vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và dự kiến về kế hoạch di chuyển.

Việc thông báo thu hồi đất được thực hiện trên phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư có đất bị thu hồi.

Điều 50. Thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thành lập Tổ công tác (thực hiện điểm b, khoản 3 Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Sau khi được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư, chủ đầu tư hoặc tổ chức được giao nhiệm vụ giải phóng mặt bằng có trách nhiệm gửi văn bản đến UBND cấp huyện nơi có đất thuộc phạm vi dự án đề nghị thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đồng thời gửi Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố để theo dõi, kiểm tra, chỉ đạo thực hiện. Văn bản gửi kèm theo gồm:

- a) Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, kèm theo phạm vi, ranh giới khu đất được chấp thuận chủ trương đầu tư;
- b) Kế hoạch chi tiết tiến độ giải phóng mặt bằng;
- c) Dự toán chi phí để tổ chức công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định hiện hành của UBND Thành phố;

d) Kế hoạch đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tuyển dụng lao động cho các hộ trong phạm vi thu hồi đất (nếu có);

đ) Văn bản cử đại diện tham gia Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và tham gia Tổ công tác giải phóng mặt bằng.

2. Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản đề nghị kèm theo hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình UBND cấp huyện ký quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và thành lập Tổ công tác.

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Tổ công tác tự chấm dứt hoạt động sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bàn giao đất cho chủ đầu tư.

a) Thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện gồm có:

- Chủ tịch hoặc Phó chủ tịch UBND cấp huyện là chủ tịch Hội đồng;
- Trưởng Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng làm Phó Chủ tịch thường trực của Hội đồng;

- Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường - uỷ viên;

- Trưởng Phòng Tài chính Kế hoạch - uỷ viên;

- Trưởng Phòng Quản lý đô thị - uỷ viên;

- Trưởng Phòng Kinh tế - uỷ viên;

- Chủ tịch UBND cấp xã nơi có đất thuộc phạm vi dự án - uỷ viên;

- Chủ đầu tư - uỷ viên;

- Đại diện cho lợi ích hợp pháp của những người có đất thuộc phạm vi dự án (từ 1 đến 2 người) do UBND và Mặt trận tổ quốc cấp xã nơi có đất thuộc phạm vi dự án giới thiệu được tham gia khi thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Đại diện những người có đất thuộc phạm vi dự án có trách nhiệm phản ánh nguyện vọng của những người có đất thuộc phạm vi dự án và vận động những chủ sử dụng đất nằm trong phạm vi dự án thực hiện di chuyển, bàn giao mặt bằng đúng tiến độ.

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện làm việc theo nguyên tắc tập thể và quyết định theo đa số; trường hợp biểu quyết ngang nhau thì thực hiện theo phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng.

b) Thành phần của Tổ công tác gồm:

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND cấp xã làm tổ trưởng;

- Đại diện của Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng cấp huyện - tổ phó;

- Cán bộ địa chính cấp xã - tổ viên;

- Cán bộ quản lý đô thị cấp xã - tổ viên;

- Tổ trưởng dân phố hoặc trưởng thôn nơi có đất thuộc phạm vi dự án - tổ viên;
- Đại diện Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi có đất thuộc phạm vi dự án - tổ viên;
- Đại diện chủ đầu tư - tổ viên.

Trên cơ sở yêu cầu thực tế tổ chức công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án, Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng cấp huyện có thể trình UBND cấp huyện quyết định bổ sung một số thành viên khác tham gia Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Tổ công tác.

Điều 51: Phê duyệt và trích chuyển kinh phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (thực hiện Điều 26 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP).

Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho UBND cấp huyện phê duyệt dự toán kinh phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo trình tự, thủ tục tại bản quy định này. Việc phê duyệt dự toán chi phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện theo quy định hiện hành. Tổng kinh phí được duyệt không vượt quá 2% tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ.

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%. Mức kinh phí cụ thể do UBND cấp huyện quyết định.

Kinh phí được phân bổ như sau:

- Tổ chức được Nhà nước giao nhiệm vụ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (hoặc chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) được sử dụng 60% tổng mức dự toán được duyệt;

- 40% tổng mức dự toán kinh phí được trích chuyển theo quy định sau:

- + 30% chuyển về tài khoản của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện để chi cho các hoạt động liên quan trực tiếp đến việc tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của cấp huyện, cấp xã;

- + 5% chuyển về tài khoản của Sở Tài chính mở tại Kho bạc nhà nước Thành phố để chi cho công tác xây dựng cơ chế chính sách và các phần việc khác liên quan trực tiếp đến tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế Hà Nội, Thanh Tra Thành phố và Văn phòng UBND Thành phố. Hàng năm, Sở Tài chính chủ trì cùng các Sở, ngành thống nhất mức phân bổ kinh phí cho từng đơn vị, báo cáo UBND Thành phố phê duyệt.

+ 5% chuyển về tài khoản của Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố mở tại Kho bạc Nhà nước Thành phố để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ của Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố theo quy định.

Điều 52: Lập, phê duyệt kế hoạch tiến độ chi tiết giải phóng mặt bằng; thẩm tra dự toán chi phí tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (thực hiện Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Sau khi có quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng cấp huyện chủ trì phối hợp với chủ đầu tư và UBND cấp xã nơi có dự án đầu tư lập kế hoạch tiến độ chi tiết giải phóng mặt bằng, thông qua Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để trình UBND cấp huyện phê duyệt.

Thời gian lập kế hoạch tiến độ chi tiết giải phóng mặt bằng và thông qua Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để trình UBND cấp huyện phê duyệt tối đa là 05 ngày làm việc.

Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng, UBND cấp huyện có trách nhiệm ký quyết định phê duyệt.

2. Căn cứ quyết định phê duyệt kế hoạch tiến độ chi tiết giải phóng mặt bằng của UBND cấp huyện và dự toán chi phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của chủ đầu tư, trong thời gian không quá 05 ngày làm việc phòng Tài chính Kế hoạch có trách nhiệm thẩm tra, trình UBND cấp huyện phê duyệt dự toán chi phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình của phòng Tài chính Kế hoạch, UBND cấp huyện có trách nhiệm ký quyết định phê duyệt dự toán chi phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 53: Kê khai và tổ chức điều tra hiện trạng, xác minh nội dung kê khai (thực hiện Điều 30 Nghị định 69/2009/ NĐ-CP)

1. Kê khai.

Trong thời gian không quá 07 ngày, kể từ ngày thành lập Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện và Tổ công tác theo quy định tại Điều 50 của bản quy định này, Chủ tịch UBND cấp xã và Tổ công tác tổ chức họp công khai với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất và tài sản thuộc phạm vi dự án, phát tờ khai theo mẫu quy định chung và thực hiện kê khai.

Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi thu hồi đất có trách nhiệm ký xác nhận rõ ngày, tháng, năm nhận được tờ khai để lưu hồ sơ giải phóng mặt bằng. Trường hợp người có đất trong phạm vi thu hồi đất vì lý do khách quan không dự họp được thì Tổ công tác phối hợp đại diện UBND cấp xã tổ chức phát và hướng dẫn tờ khai tại nơi cư trú của chủ sử dụng nhà, đất.

Tờ khai phải có các nội dung chủ yếu như sau:

a) Diện tích, loại đất (mục đích sử dụng đất), nguồn gốc, thời điểm đất được sử dụng theo mục đích hiện trạng, các giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có, vị trí đất (theo bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành hàng năm) kèm theo bản vẽ sơ họa vị trí, hình dạng và ghi rõ số đo kích thước các chiều của thửa đất;

b) Số lượng, loại nhà, cấp nhà, chất lượng, thời gian đã sử dụng, tính chất hợp pháp của nhà, công trình hiện có trên đất bị thu hồi; số lượng, loại cây, tuổi cây đối với cây lâu năm; diện tích, loại cây, năng suất, sản lượng đối với cây hàng năm; diện tích, năng suất, sản lượng, thời điểm thu hoạch đối với thủy sản; số lượng mộ phải di dời;

c) Số hộ gia đình, số nhân khẩu ăn ở thường xuyên tại nơi có đất thuộc phạm vi dự án; số lao động chịu ảnh hưởng do việc thu hồi đất (là những người trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp bị thu hồi hoặc những người lao động có hợp đồng lao động với chủ sử dụng đất có đăng ký kinh doanh, thực tế có kinh doanh và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước trên đất phi nông nghiệp); nguyện vọng tái định cư và chuyển đổi nghề nghiệp (nếu có).

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc (đối với hộ gia đình, cá nhân); không quá 10 ngày làm việc (đối với tổ chức) kể từ ngày nhận được tờ khai, người bị thu hồi nhà, đất có trách nhiệm kê khai theo mẫu tờ khai và nộp tờ khai cho Tổ công tác hoặc bộ phận tiếp nhận hồ sơ theo quy chế một cửa của UBND cấp xã nơi có đất thuộc phạm vi dự án. Quá thời hạn trên, Tổ công tác phối hợp với UBND cấp xã và chủ đầu tư lập biên bản và lưu vào hồ sơ giải phóng mặt bằng.

2. Tổ chức điều tra hiện trạng, xác minh nội dung kê khai.

Hết thời hạn mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nằm trong phạm vi thu hồi đất phải nộp tờ kê khai, các đơn vị trong bộ máy tổ chức giải phóng mặt bằng cấp huyện (theo nhiệm vụ do UBND cấp huyện giao) và các cơ quan liên quan có trách nhiệm thực hiện các nội dung công việc sau:

a) Tổ công tác phối hợp với UBND cấp xã tổ chức lập biên bản điều tra, xác minh các số liệu quy định tại các điểm a, b, c của khoản 1 Điều này đối với từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà, đất trong phạm vi thu hồi; trong đó số liệu về vị trí thửa đất, tổng diện tích đất sử dụng, tổng diện tích đất thu hồi, diện tích nhà thu hồi phải có kèm theo bản vẽ sơ họa ghi rõ kích thước và các mã tính diện tích bằng số kèm theo ghi rõ diện tích bằng chữ trong dấu ngoặc đơn.

Biên bản được lập trên khổ giấy A3, trường hợp phát sinh thêm tờ rời phải đóng dấu giáp lai của UBND cấp xã. Biên bản phải ghi rõ ngày, tháng, năm lập biên bản; số liệu trong biên bản không được sửa chữa, tẩy xóa và có đầy đủ chữ ký của các thành viên tổ công tác, chữ ký của người có nhà, đất trong phạm vi thu hồi

đất (hoặc người được uỷ quyền theo quy định của pháp luật) và đóng dấu xác nhận của UBND cấp xã. Biên bản được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau (*bản gốc viết tay, các thành viên tổ công tác và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi thu hồi đất ký đầy đủ họ tên, sau đó photocopy thêm 03 bản, UBND cấp xã đóng dấu xác nhận trên cả 04 bản*) trong đó 01 bản lưu tại UBND cấp xã, 01 bản gốc viết tay lưu tại Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện, 01 bản cho chủ đầu tư lưu và 01 bản cho người bị thu hồi đất.

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi thu hồi đất có tình không hợp tác điều tra, xác minh, ký biên bản thì Tổ công tác phối hợp với UBND cấp xã và Chủ đầu tư lập biên bản báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và UBND cấp huyện; đồng thời căn cứ vào hồ sơ quản lý nhà, đất hiện có để lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Khi cưỡng chế thu hồi đất, trước khi phá dỡ công trình, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tổ chức xác định cụ thể về diện tích đất, tài sản trên đất, (nếu có biến động so với hồ sơ quản lý) để xem xét điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

b) Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành việc điều tra, xác minh nội dung kê khai, các cơ quan, đơn vị sau có trách nhiệm:

b.1. Ủy ban nhân dân cấp xã có văn bản xác nhận các nội dung:

- Xác định nhà, đất trong phạm vi thu hồi của hộ gia đình, cá nhân có tranh chấp hay không có tranh chấp;

- Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai, xây dựng lưu trữ theo quy định tại UBND cấp xã để xác định các điều kiện được bồi thường hoặc không được bồi thường theo các nội dung quy định tại khoản 5 Điều 7 bản quy định này.

- Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai, xác nhận thời điểm đất bắt đầu sử dụng theo mục đích sử dụng hiện trạng; thời điểm xây dựng nhà, công trình trên đất nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi thu hồi đất. Trường hợp không có hồ sơ thì tổ chức thu thập ý kiến của Mặt trận tổ quốc cấp xã và những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất để làm căn cứ xác nhận.

b.2. Công an phường, xã, thị trấn có văn bản xác minh về hộ khẩu, nhân khẩu cư trú tại nơi thu hồi nhà, đất của hộ gia đình, cá nhân;

b.3. Chi Cục Thuế có văn bản xác nhận về thu nhập sau thuế;

b.4. Phòng Lao động thương binh và xã hội có văn bản xác nhận về đối tượng chính sách được hưởng hỗ trợ theo quy định;

b.5. Cơ quan quản lý vốn, tài sản Nhà nước theo phân cấp có văn bản xác nhận về nguồn, cơ cấu vốn có nguồn gốc ngân sách nhà nước đối với đất, tài sản nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng của tổ chức.

c) Trường hợp các cơ quan liên quan tại điểm b nêu trên không gửi văn bản yêu cầu xác nhận, làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện công tác giải phóng mặt bằng thì sẽ bị xem xét trách nhiệm đối với người đứng đầu cơ quan và cán bộ công chức được giao nhiệm vụ trực tiếp thụ lý hồ sơ theo quy định của Pháp lệnh Cán bộ công chức.

Điều 54. Lập, niêm yết lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (thực hiện Điều 30 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Sau khi dự án đầu tư được xét duyệt hoặc chấp thuận, Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng cấp huyện có trách nhiệm hướng dẫn chủ đầu tư lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết cho từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà, đất trong phạm vi dự án.

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

a) Tên, địa chỉ của chủ sử dụng nhà đất trong phạm vi thu hồi đất; số hộ gia đình, nhân khẩu, số lao động đang thực tế ăn ở, làm việc trên diện tích đất của chủ sử dụng nhà đất trong phạm vi dự án; số lao động phải chuyển nghề; số người đang hưởng trợ cấp xã hội;

b) Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; diện tích đất còn lại ngoài chỉ giới thu hồi (nếu có);

c) Số lượng, chủng loại của tài sản nằm trong chỉ giới thu hồi đất (riêng đối với nhà, công trình xây dựng khác không phải phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình cá nhân phải xác định tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại);

d) Số lượng, chủng loại mồ mả phải di chuyển; phương án di chuyển mồ mả;

đ) Đơn giá bồi thường về đất, tài sản, đơn giá bồi thường di chuyển mồ mả, đơn giá hỗ trợ khác và căn cứ tính toán tiền bồi thường, hỗ trợ;

e) Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ;

g) Diện tích căn hộ hoặc diện tích đất được bố trí tái định cư, số tiền mua nhà, tiền sử dụng đất phải nộp của từng hộ gia đình, cá nhân; phương án di dời đối với tổ chức (nếu có).

2. Niêm yết công khai, lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và quy chế bắt thăm căn hộ, lô đất tái định cư.

Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, quy chế bắt thăm căn hộ, lô đất tái định cư phải được niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã và điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất thuộc phạm vi dự án trong thời hạn ít nhất là 20 ngày kể từ ngày đưa ra niêm yết. Việc niêm yết công khai phải được lập thành

biên bản có xác nhận của UBND cấp xã, Mặt trận tổ quốc cấp xã và đại diện những người có nhà, đất thuộc phạm vi dự án. Biên bản phải ghi rõ số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác của người bị thu hồi đất đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tổ công tác có trách nhiệm tiếp nhận toàn bộ các ý kiến đóng góp, báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện để xem xét, giải quyết.

Điều 55. Hoàn chỉnh, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi tiết (thực hiện khoản 3, Điều 30 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Hết thời hạn niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư điều chỉnh lại các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, trình Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thẩm định.

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

Sau khi nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện có trách nhiệm báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện để thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Thời gian thẩm định tối đa là 07 ngày làm việc.

Biên bản thẩm định phải có đầy đủ chữ ký của Chủ tịch Hội đồng và các thành viên của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và được Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện lưu trữ trong hồ sơ giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật.

Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi tiết cần phải tiếp tục hoàn chỉnh lại theo biên bản thẩm định của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện thì Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện phối hợp với chủ đầu tư hoàn thiện trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có biên bản thẩm định của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện.

Sau khi nhận lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi tiết đã hoàn thiện lại, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện có trách nhiệm trình Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định phê duyệt.

Điều 56. Quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; niêm yết công khai và thông báo chi trả tiền, bàn giao mặt bằng (Thực hiện khoản 4, Điều 30, khoản 1,2 Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Điều 37, Điều 44 của Luật Đất đai và Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc thuê đất, Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi tiết cho từng chủ sử dụng nhà đất trong phạm vi dự án; đồng thời phê duyệt quy chế bắt thăm tái định cư.

Trong thời gian 03 ngày kể từ khi quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, UBND cấp xã phối hợp Tổ công tác và chủ đầu tư tổ chức niêm yết công khai toàn bộ các phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, thông báo thời gian nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, thời gian nhận nhà, nhận đất tái định cư, thời hạn bàn giao mặt bằng tại trụ sở UBND cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; đồng thời tổ chức giao quyết định phê duyệt kèm theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đến từng tổ chức, hộ gia đình cá nhân có nhà, đất bị thu hồi. Việc niêm yết công khai và giao quyết định nêu trên được lập biên bản có xác nhận của UBND cấp xã, tổ trưởng dân phố hoặc trưởng thôn và đại diện người bị thu hồi đất.

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không nhận quyết định phê duyệt phương án thì Tổ công tác đề nghị UBND cấp xã chủ trì phối hợp với Mặt trận tổ quốc cấp xã cùng các tổ chức chính trị - xã hội tại địa phương tổ chức vận động, thuyết phục. Trường hợp sau khi đã tổ chức vận động, thuyết phục nhưng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cố tình không nhận quyết định phê duyệt phương án thì Tổ công tác phối hợp với UBND cấp xã lập biên bản báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và UBND cấp huyện và lưu hồ sơ giải phóng mặt bằng cùng với biên bản tổ chức niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được UBND cấp huyện phê duyệt có xác nhận của Chủ tịch UBND cấp xã, Chủ tịch Mặt trận Tổ quốc cấp xã, tổ trưởng dân phố hoặc trưởng thôn nơi có đất bị thu hồi để có cơ sở giải quyết khiếu nại hoặc cưỡng chế thu hồi đất (nếu có) theo quy định tại Điều 69 hoặc Điều 70 của bản quy định này.

3. Đối với dự án thu hồi đất trên địa bàn từ 2 quận, huyện, thị xã trở lên, UBND Thành phố ủy quyền cho UBND cấp huyện căn cứ cơ chế, chính sách cụ thể của UBND Thành phố phê duyệt cho dự án ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết cho từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

Điều 57. Thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư
(Thực hiện khoản 3, Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Sau khi niêm yết công khai và giao quyết định phê duyệt kèm phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi tiết đến người bị thu hồi nhà đất, chủ đầu tư phối hợp với UBND cấp xã nơi có thu hồi đất và Tổ công tác để tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo thời gian và địa điểm đã niêm yết thông báo quy định tại Điều 56 của bản quy định này. Trường hợp người được bồi thường, hỗ

trợ uỷ quyền cho người khác nhận thay thì phải có giấy uỷ quyền theo quy định của pháp luật.

2. Bố trí căn hộ tái định cư.

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện chủ trì phối hợp với UBND cấp xã và chủ đầu tư tổ chức việc bắt thăm bố trí tái định cư. Kết quả bắt thăm bố trí tái định cư phải được lập thành biên bản có xác nhận của Chủ tịch UBND cấp xã, Chủ tịch Mặt trận tổ quốc cấp xã và người bị thu hồi đất được bố trí tái định cư hoặc người được uỷ quyền theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người được bố trí tái định cư cố tình không tham gia bắt thăm theo quy định thì Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện phối hợp với UBND cấp xã lập biên bản và cử người bắt thăm thay;

Căn cứ biên bản tổ chức bắt thăm, trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện trình UBND cấp huyện phê duyệt kết quả bắt thăm căn hộ, lô đất tái định cư cụ thể cho từng hộ gia đình, cá nhân. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phê duyệt trong thời hạn không quá 02 ngày kể từ ngày nhận được Tờ trình.

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc sau khi UBND cấp huyện phê duyệt kết quả bắt thăm tái định cư, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng chủ trì phối hợp với tổ chức được UBND Thành phố giao quản lý quỹ nhà, quỹ đất tái định cư, lập hồ sơ giao đất, bán nhà tái định cư và tổ chức bàn giao đất, nhà tái định cư theo quy định.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, nhận phương án tái định cư phải ký biên bản cam kết thời gian bàn giao mặt bằng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã cam kết; đồng thời bàn giao bản chính giấy tờ về nhà, đất để chỉnh lý hoặc thu hồi theo quy định.

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất cố tình không nhận tiền chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và phương án tái định cư thì UBND cấp huyện chỉ đạo chủ đầu tư phối hợp với UBND cấp xã, Tổ công tác và Mặt trận Tổ quốc cấp xã lập biên bản lưu hồ sơ và chuyển số tiền bồi thường, hỗ trợ phải chi trả này vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước và giữ nguyên phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để làm căn cứ giải quyết khiếu nại sau này (nếu có).

Điều 58. Thời điểm bàn giao đất bị thu hồi theo quyết định của UBND cấp huyện (Thực hiện khoản 4, Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng 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 làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Điều 59. Đối với trường hợp tự thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ (Thực hiện khoản 5, Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

Trường hợp chủ đầu tư và những người bị thu hồi đất đã thỏa thuận bằng văn bản thống nhất về phương án bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất hoặc khu đất thu hồi không phải giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất mà không phải chờ đến hết thời hạn ra thông báo thu hồi đất.

Chương VII

QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN LIÊN QUAN

Điều 60. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất

1. Quyền

a) Yêu cầu UBND cấp huyện cung cấp đầy đủ thông tin pháp lý về:

- Các văn bản giới thiệu địa điểm đầu tư, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chủ trương thu hồi đất theo quy hoạch và thông báo thu hồi đất của cấp có thẩm quyền;

- Giá làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ đất, tài sản trên đất;

- Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư áp dụng cho dự án;

- Địa điểm và phương án bố trí tái định cư (trường hợp có tái định cư);

- Kế hoạch, tiến độ giải phóng mặt bằng;

- Quyết định thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân; Quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

b) Yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp huyện và chủ đầu tư dự án thực hiện theo đúng chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự thủ tục tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại bản quy định này.

c) Kiến nghị bằng đơn với UBND cấp xã, huyện và các Sở, ngành chức năng của Thành phố để thực hiện công khai, công bằng, dân chủ, đúng pháp luật.

d) Có quyền khiếu nại và được giải quyết khiếu nại theo quy định tại Điều 69 của bản quy định này.

đ) Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân được tái định cư có quyền:

- Có đơn kiến nghị gửi cơ quan có thẩm quyền giải quyết nếu khu tái định cư không đảm bảo các điều kiện như đã thông báo, niêm yết công khai;

- Có quyền khởi kiện chất lượng nhà tái định cư;

- Được đăng ký hộ khẩu tại nơi tái định cư, được ưu tiên chuyển trường học cho các thành viên trong gia đình trong độ tuổi đi học;

- Được cung cấp mẫu thiết kế nhà miễn phí khi giao đất tái định cư (nếu có);

- Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đúng thời gian quy định của pháp luật khi đã nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính để mua nhà tái định cư hoặc tiền sử dụng đất tái định cư và hồ sơ theo quy định.

2. Nghĩa vụ

a) Kê khai đúng, đầy đủ và nộp tờ khai theo quy định tại Điều 53 của bản quy định này;

b) Tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan Nhà nước và người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong công tác điều tra, phúc tra, xác minh số liệu làm cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Bàn giao mặt bằng đúng tiến độ quy định;

d) Kê khai và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành nếu vi phạm sẽ bị xử phạt theo quy định;

đ) Trường hợp được giao đất tái định cư: Thực hiện xây dựng nhà, công trình theo đúng quy hoạch của cấp có thẩm quyền quy định.

e) Nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất bị thu hồi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để cấp có thẩm quyền chỉnh lý giấy chứng nhận (đối với trường hợp bị thu hồi một phần nhà ở, đất ở) hoặc thu hồi giấy chứng nhận (đối với trường hợp bị thu hồi toàn bộ).

Điều 61. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức bị thu hồi nhà đất, công trình phải di chuyển trụ sở, cơ sở sản xuất kinh doanh

1. Quyền

a) Có các quyền quy định tại mục a, b, c, d, khoản 1 Điều 60 bản quy định này;

b) Trường hợp có nhu cầu sử dụng đất để di chuyển trụ sở, cơ sở sản xuất kinh doanh: Lập hồ sơ dự án đầu tư gửi Sở Kế hoạch Đầu tư (đầu mỗi một của Ủy ban nhân dân Thành phố) để được hướng dẫn các thủ tục về dự án đầu tư tại địa điểm đất mới theo quy định;

c) Trường hợp có nhu cầu thuê nhà của Nhà nước để làm trụ sở làm việc thì liên hệ với Sở Xây dựng để được xem xét.

2. Nghĩa vụ

a) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 2 Điều 60 của bản quy định này;

b) Nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất bị thu hồi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để cấp có thẩm quyền để làm thủ tục chính lý giấy chứng nhận (đối với trường hợp bị thu hồi một phần đất) hoặc thu hồi giấy chứng nhận (đối với trường hợp bị thu hồi toàn bộ).

Điều 62. Trách nhiệm của chủ đầu tư, Tổ chức phát triển quỹ đất được giao đất để giải phóng mặt bằng theo quy hoạch.

1. Lập hồ sơ xin chấp thuận đầu tư, hồ sơ xin giao đất, thuê đất theo quy định hiện hành của UBND Thành phố.

2. Phối hợp với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện (hoặc phòng Tài chính Kế hoạch đối với quận, huyện, thị xã chưa thành lập Ban bồi thường giải phóng mặt bằng) xây dựng chi tiết kế hoạch, tiến độ giải phóng mặt bằng ngay sau khi có thông báo thu hồi đất của cấp có thẩm quyền để trình UBND cấp huyện phê duyệt.

3. Lập và trình UBND cấp huyện phê duyệt dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và thực hiện trích chuyển cho các đơn vị theo quy định.

4. Chủ động phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi để tổ chức việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đúng quy định hiện hành; đảm bảo đầy đủ, kịp thời kinh phí để chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và kinh phí cho tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

5. Phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, UBND cấp xã tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư và nhận bàn giao mặt bằng. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp ngân sách nhà nước thì Chủ đầu tư khấu trừ số tiền phải nộp ngân sách Nhà nước vào tiền bồi thường, hỗ trợ và thay mặt hộ gia đình, cá nhân kê khai nộp tiền vào ngân sách Nhà nước.

6. Chủ động lập dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư. Trường hợp không chuẩn bị được quỹ đất, quỹ nhà thì được Thành phố bố trí sử dụng quỹ nhà, quỹ đất của Thành phố, khi đó: chủ đầu tư (thực hiện dự án bằng nguồn vốn ngân sách Trung ương) phải ứng tiền cho ngân sách Thành phố tương đương giá thu tiền khi giao đất, bán nhà cho các hộ gia đình. Đối với chủ đầu tư thực hiện dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách thực hiện theo khoản 3 Điều 44 bản quy định này.

Kinh phí do chủ đầu tư ứng trước trên sẽ được xem xét hoàn trả theo quy định tại Điều 6 của bản quy định này.

Điều 63. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Điều hành toàn diện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn; chịu trách nhiệm trước UBND Thành phố về tiến độ và kết quả tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn.

2. Ra thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 tại bản quy định này, quyết định thu hồi đất đối với các hộ gia đình, cá nhân.

3. Quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Tổ công tác; chỉ đạo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tổ chức thẩm định, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết.

4. Phê duyệt các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện như sau:

- Kế hoạch, tiến độ thực hiện giải phóng mặt bằng;
- Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho từng chủ sử dụng nhà đất cụ thể;
- Xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ mà chủ đầu tư đã thanh toán cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đối với từng dự án theo phương án được phê duyệt;
- Dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của UBND Thành phố;
- Quy chế bắt thăm và phương án bố trí tái định cư.

5. Có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi toàn bộ nhà, đất; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu một phần nhà, đất theo thẩm quyền.

Có trách nhiệm hướng dẫn người bị thu hồi đất kê khai thực hiện nghĩa vụ tài chính trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với trường hợp được giao đất hoặc được mua nhà tái định cư.

6. Căn cứ trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại Chương VI của bản quy định này, UBND cấp huyện phân công nhiệm vụ, quy định rõ trách nhiệm, quyền hạn của các Phòng, ban trực thuộc, UBND cấp xã và các cán bộ công chức trong tổ chức thực hiện.

7. Giải quyết khiếu nại, tố cáo của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức. Ra quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân và tổ chức, cộng đồng dân cư theo ủy quyền và theo thẩm quyền tại Điều 69, Điều 70 chương VIII của bản quy định này.

Điều 64. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Chủ trì phối hợp với chủ đầu tư hoặc tổ chức được giao nhiệm vụ giải phóng mặt bằng, các đoàn thể để phổ biến và tuyên truyền vận động người bị thu hồi nhà đất chấp hành chủ trương thu hồi đất của Nhà nước; kế hoạch tiến độ triển khai, cơ chế chính sách, tái định cư ...

2. Xác nhận bằng văn bản các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 53 của bản quy định này; xác nhận hạn mức giao đất nông nghiệp tại nơi có đất trong dự án giải phóng mặt bằng.

3. Triển khai thực hiện các quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết của UBND cấp huyện đến từng chủ sử dụng nhà đất.

4. Phối hợp với các cơ quan, bộ phận liên quan thực hiện đúng các quy định trong trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của bản quy định này.

5. Niêm yết công khai các quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 65. Trách nhiệm của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện

1. Nghiên cứu, đề xuất kịp thời với UBND cấp huyện đề báo cáo UBND Thành phố giải quyết những vướng mắc trong áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên cơ sở phù hợp thực tế và đúng pháp luật;

2. Có trách nhiệm yêu cầu các cơ quan liên quan có văn bản xác nhận đối với từng chủ sử dụng nhà, đất theo quy định tại Điều 53 của bản quy định này để có cơ sở pháp lý lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

3. Thẩm định, trình UBND cấp huyện phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; có trách nhiệm áp dụng đầy đủ, theo đúng chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của UBND Thành phố

Điều 66. Trách nhiệm của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện

Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện là đầu mối chuyên môn giúp UBND cấp huyện về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện có nhiệm vụ sau:

1. Hướng dẫn chủ đầu tư các công việc sau:

a) Xây dựng kế hoạch triển khai công tác giải phóng mặt bằng

b) Lập và trình UBND cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Triển khai thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được UBND cấp huyện phê duyệt và tổ chức bàn giao mặt bằng;

2. Kiểm tra tính pháp lý của hồ sơ, các điều kiện cần thiết cho tổ chức công tác giải phóng mặt bằng để trình UBND cấp huyện thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3. Chỉ đạo, hướng dẫn Tổ công tác trong việc tổ chức điều tra kê khai số liệu về đất và tài sản của người bị thu hồi đất.

4. Đôn đốc việc thực hiện các nội dung xác nhận của UBND cấp xã và các cơ quan có liên quan theo kế hoạch tiến độ đã được phê duyệt.

5. Căn cứ tình hình thực tế, chủ trì phối hợp với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đề xuất biện pháp giải quyết vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

6. Xây dựng và trình UBND cấp huyện phê duyệt quy chế bắt thăm tái định cư, kiểm tra đôn đốc, hướng dẫn việc thực hiện quy chế bắt thăm tái định cư.

7. Tiếp dân và giải đáp thắc mắc và hướng dẫn trong việc tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng.

8. Lưu trữ, quản lý hồ sơ, tài liệu, phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

9. Tổng hợp, gửi báo cáo định kỳ công tác giải phóng mặt bằng hàng tháng, quý, 06 tháng và hàng năm trên địa bàn cho Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố.

Ngoài ra, căn cứ thực tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao một số nhiệm vụ khác cho Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện.

Điều 67. Trách nhiệm của Tổ công tác

1. Phát tờ khai, hướng dẫn người bị thu hồi nhà, đất kê khai theo mẫu; hướng dẫn thời gian và địa điểm thu tờ khai; phổ biến kế hoạch điều tra, xác định số liệu kê khai.

2. Tổ chức điều tra, phúc tra hiện trạng và lập biên bản điều tra, phúc tra, xác minh diện tích đất và số lượng, chủng loại, quy cách tài sản trên đất trong chỉ giới thu hồi đất của từng chủ sử dụng nhà, đất; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của số liệu điều tra.

3. Chuyển hồ sơ cho các cơ quan liên quan xác nhận theo các nội dung quy định tại Điều 53 của bản quy định này.

4. Phối hợp với UBND cấp xã tổ chức niêm yết công khai, chuyển phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự thảo, phương án đã được phê duyệt và thu thập ý kiến thắc mắc, góp ý của người bị thu hồi nhà đất, ý kiến đóng góp của nhân dân để báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

5. Ký biên bản bàn giao nhà, đất với người bị thu hồi đất.

Điều 68. Trách nhiệm của các Sở, Ngành

1. Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố

a) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng cụ thể kế hoạch, tiến độ giải phóng mặt bằng hàng năm trên địa bàn;

b) Kiểm tra việc thực hiện chính sách, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo bản quy định này;

c) Kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện và người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, các Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện thực hiện đúng trình tự, thủ tục bồi thường hỗ trợ và tái định cư; thực hiện kế hoạch, tiến độ giải phóng mặt bằng chi tiết đã được phê duyệt;

d) Ban hành các biểu mẫu kê khai, điều tra, xác nhận và bảng tổng hợp phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư áp dụng thống nhất trên địa bàn thành phố;

đ) Định kỳ tổng hợp đánh giá, báo cáo tình hình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố hàng tháng, quý, 06 tháng và năm.

e) Là đầu mối giúp UBND Thành phố tiếp nhận các phản ánh, kiến nghị, đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp huyện và chủ đầu tư về những vướng mắc trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (những nội dung chưa được phân công cho các Sở, ngành) để chủ trì hoặc phối hợp, đôn đốc các Sở, ngành chuyên môn hướng dẫn hoặc trình UBND Thành phố giải quyết theo thẩm quyền.

2. Sở Tài chính

a) Chủ trì cùng các ngành liên quan xác định giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và giao đất tái định cư; hướng dẫn hoặc đề xuất giải quyết vướng mắc của UBND cấp huyện trong áp dụng chính sách giá đất;

b) Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan giải quyết vướng mắc trong xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại; chi phí hỗ trợ thuê trụ sở, nhà xưởng ... cho tổ chức theo quy định tại khoản 2 Điều 38 bản quy định này;

c) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành có liên quan ban hành thông báo giá để UBND cấp huyện có căn cứ tính bồi thường, hỗ trợ cây trồng, vật nuôi trên đất có mặt nước trên cơ sở thực tế của từng địa phương; giải quyết các vướng mắc của UBND cấp huyện về chính sách bồi thường, hỗ trợ cây, hoa màu và vật nuôi trên đất có mặt nước;

d) Chủ trì phối hợp với Cục Thuế giải quyết những vướng mắc về thực hiện nghĩa vụ tài chính của người bị thu hồi đất đối với Nhà nước;

đ) Xác định suất đầu tư hạ tầng bình quân khu tái định cư;

e) Thông báo định kỳ giá gạo tẻ 3 tháng một lần để làm cơ sở xác định mức hỗ trợ ổn định đời sống;

f) Quyết định phê duyệt giá bán nhà tái định cư cho từng tầng, loại nhà, vị trí của từng dự án cụ thể theo ủy quyền của UBND Thành phố để tính tiền khi bán nhà tái định cư cho các hộ dân và thu nộp về ngân sách đối với trường hợp chủ đầu tư thực hiện dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách quy định tại khoản 3 Điều 44 bản quy định này.

3. Sở Tài nguyên và môi trường

a) Trình UBND Thành phố về bố trí quỹ đất tái định cư phục vụ nhu cầu tái định cư của các dự án;

b) Có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn, đôn đốc UBND cấp huyện trong việc thu hồi đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định hiện hành đối với hộ gia đình, cá nhân;

c) Hướng dẫn việc lập và hoàn chỉnh hồ sơ để xin giao đất, thuê đất đối với tổ chức phải di chuyển đến địa điểm mới khi bị thu hồi đất.

4. Sở Xây dựng

a) Cân đối, trình UBND Thành phố bố trí quỹ nhà tái định cư phục vụ nhu cầu tái định cư của các dự án; làm thủ tục, trình UBND Thành phố quyết định bán nhà tái định cư theo quy định.

b) Có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc UBND cấp huyện tổ chức cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định hiện hành cho hộ gia đình, cá nhân sau khi được bố trí tái định cư;

c) Chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan trình UBND Thành phố ban hành đơn giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc, di chuyển mồ mã làm cơ sở để UBND cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

d) Hướng dẫn Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải quyết những vướng mắc trong xác định mức bồi thường nhà, công trình, vật kiến trúc, mồ mã;

đ) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về chất lượng xây dựng các khu tái định cư theo quy định hiện hành.

5. Sở Quy hoạch kiến trúc

a) Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan trình UBND Thành phố phê duyệt vị trí, quy mô các khu tái định cư phù hợp với quy hoạch phát triển chung của Thành phố đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật và chủ trì giải quyết những vướng mắc về quy hoạch - kiến trúc theo thẩm quyền;

c) Cung cấp thông tin quy hoạch, thoả thuận quy hoạch - kiến trúc cho các tổ chức phải di chuyển do bị thu hồi đất để đảm bảo yêu cầu tiến độ giải phóng mặt bằng.

6. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Là đầu mối tiếp nhận các kiến nghị và hướng dẫn các chủ đầu tư, tổ chức về thủ tục dự án đầu tư di chuyển trụ sở, cơ sở sản xuất, kinh doanh;

b) Hướng dẫn, kiểm tra việc lập và thực hiện các dự án xây dựng các khu tái định cư;

c) Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính cân đối và điều chỉnh nguồn vốn ngân sách đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn cho bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và nhu cầu xây dựng khu tái định cư theo kế hoạch được UBND Thành phố giao.

7. Cục Thuế Thành phố

Chỉ đạo Chi cục Thuế cấp huyện xác định mức thu nhập sau thuế của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sản xuất kinh doanh.

Hướng dẫn hoặc chủ trì giải quyết các vướng mắc liên quan đến nghĩa vụ thuế của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

8. Thanh tra Thành phố

Kết luận, giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Kiểm tra, đôn đốc UBND cấp huyện, các Sở, ngành có liên quan trong việc giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo có liên quan đến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

9. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành có liên quan ban hành định mức cây trồng, vật nuôi trên đất để làm căn cứ xác định giá cây trồng, vật nuôi.

10. Các sở chuyên ngành (Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Thông tin truyền thông)

Căn cứ chức năng quản lý Nhà nước có trách nhiệm tiếp nhận, thẩm định hồ sơ các công trình, tài sản, vật kiến trúc phải di chuyển trong phạm vi thu hồi đất để UBND cấp huyện làm cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

Chương VIII

KHIẾU NẠI VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, CƯỠNG CHẾ THU HỒI ĐẤT GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

Điều 69. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại (Thực hiện Luật Khiếu nại, tố cáo; Điều 63, 64 Nghị định 84/2007/NĐ-CP; khoản 2 Điều 40 Nghị định 69/2009/NĐ-CP)

1. Khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch UBND cấp huyện liên quan tới bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và cưỡng chế thu hồi đất.

Trong thời hạn không quá 90 ngày kể từ ngày Chủ tịch UBND cấp huyện có quyết định hành chính, hành vi hành chính liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 162 Nghị định 181/2004/NĐ-CP mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến UBND cấp huyện.

Khiếu nại về các nội dung nêu trên do Chủ tịch UBND cấp huyện xem xét và ra quyết định giải quyết lần đầu; quyết định giải quyết khiếu nại phải được niêm yết, công bố công khai tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi và gửi cho người khiếu nại, người bị khiếu nại, người có quyền và lợi ích liên quan.

Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được đơn khiếu nại thuộc thẩm quyền giải quyết lần đầu của mình, UBND cấp huyện phải thụ lý giải quyết và thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại biết; trường hợp không thụ lý giải quyết phải nêu rõ lý do. Thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu không quá 30 ngày, kể từ ngày ra Quyết định thụ lý; đối với vụ việc phức tạp không kéo dài quá 45 ngày.

Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND cấp huyện mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án hoặc khiếu nại đến UBND Thành phố.

2. Khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của UBND Thành phố liên quan tới thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày UBND thành phố có quyết định hành chính, hành vi hành chính liên quan đến thu hồi đất hoặc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính đó hoặc khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND cấp huyện, Thủ trưởng các cơ quan của Thành phố thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến UBND Thành phố. Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo quy định của Luật khiếu nại và tố cáo. Quyết định của UBND Thành phố là quyết định có hiệu lực thi hành. Quyết định này được gửi cho người khiếu nại, UBND cấp huyện, cấp xã nơi thu hồi đất để niên yếu công khai, các Sở, ngành liên quan và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có).

3. Trách nhiệm của người có đơn khiếu nại.

Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại, tổ chức, hộ gia đình và cá nhân vẫn phải chấp hành quyết định thu hồi đất, phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt và bàn giao mặt bằng đúng thời gian quy định.

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 huỷ 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.

Điều 70. Cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất (Thực hiện Điều 32 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Ủy ban nhân dân Thành phố uỷ quyền cho UBND cấp huyện quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. Việc cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đất đai, được thực hiện sau:

a) Đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại các Điều 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 Chương VI của bản quy định này

b) Quá 30 ngày kể từ thời điểm phải bàn giao đất theo Quyết định của UBND cấp huyện mà người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Sau khi đại diện của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi đã vận động thuyết phục nhưng người có đất bị thu hồi không chấp hành việc bàn giao đất đã bị thu hồi cho Nhà nước;

d) Có quyết định cưỡng chế của UBND cấp huyện đã có hiệu lực thi hành;

đ) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã niêm yết công khai quyết định cưỡng chế tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi.

3. Sau 15 ngày kể từ ngày giao trực tiếp quyết định cưỡng chế hoặc ngày niêm yết công khai quyết định cưỡng chế theo quy định tại điểm đ khoản 2 điều này mà người bị cưỡng chế không bàn giao đất thì UBND cấp huyện chỉ đạo, tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Chương IX

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 71. Xử lý một số vấn đề phát sinh khi ban hành Quyết định
(Thực hiện khoản 3,4 Điều 39 Nghị định 69/2009/NĐ-CP)

1. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và quy định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hoặc không điều chỉnh theo quy định này.

2. Đối với những dự án, hạng mục đã 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 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và 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 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

3. Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các Sở, Ban, Ngành, UBND cấp huyện, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng cần phản ánh kịp thời về Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố để tổng hợp, cùng Liên ngành nghiên cứu báo cáo UBND Thành phố./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh