

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 73/2006/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 16 tháng 12 năm 2006

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

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

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 và Thông tư số 69/2006/TT-BTC ngày 02/8/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 2348/TT-STC ngày 16/12/2006,

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 áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2007 và thay thế Quyết định số 19/2005/QĐ-UB ngày 07/02/2005 của UBND tỉnh về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Các quy định trước đây của UBND tỉnh Quảng Ngãi về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trái với Quy định này đều bãi bỏ.

Đối với những dự án, hạng mục đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quy định này. Trường hợp đặc biệt, chủ dự án đề xuất cụ thể với UBND huyện, thành phố nơi có dự án để xem xét trình UBND tỉnh quyết định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban ngành tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Nguyễn Xuân Hué

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

**Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu
hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 73/2006/QĐ-UBND
ngày 16/12/2006 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)

Chương I

NHỮNG QUI ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Bản Quy định này Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và khoản 3 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần.

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 tại Quy định này thì trước khi ký kết Điều ước quốc tế, cơ quan chủ quản dự án đầu tư phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Trường hợp Điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập có quy định khác với quy định này thì áp dụng theo quy định của Điều ước quốc tế đó.

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

a. Cộng đồng dân cư sử dụng đất để xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng dân cư bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc nhân dân đóng góp có sự hỗ trợ của Nhà nước;

b. Khi Nhà nước thu hồi đất không thuộc phạm vi quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

2. Người bị thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản gắn liền với đất bị thu hồi, được bồi thường đất, tài sản, được hỗ trợ và bố trí tái định cư theo quy định tại Quy định này.

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

Tài sản của người có đất bị thu hồi tự nguyện hiến, tặng được tính bằng tiền cho từng loại tài sản theo đơn giá quy định về bồi thường hiện hành của UBND tỉnh, được công khai hoá tại khu vực giải toả và làm cơ sở ghi nhận sự đóng góp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

Chủ tịch UBND tỉnh uỷ quyền cho Chủ tịch UBND huyện, thành phố ra quyết định công nhận sự đóng góp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

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

1. Nhà nước tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng:

a. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng 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 Quy định này được tính vào vốn đầu tư của dự án;

b. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất có trách nhiệm chi trả trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Quy định này và được trừ tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;

c. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam thì không phải trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Quy định này, trường hợp đã chi trả thì được trừ tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

Tiền bồi thường đất, hỗ trợ về đất mà tổ chức, cá nhân đã chi trả theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 của Điều này được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê

đất phải nộp. Mức được trừ cụ thể do cơ quan thuế phối hợp với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xác định cụ thể theo quy định của Chính phủ tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về thu tiền sử dụng đất, Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và các Thông tư hướng dẫn Nghị định.

2. Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo Quy định này được xác định thành một mục riêng trong tổng vốn đầu tư của dự án.

3. Những trường hợp không được chi trả tiền bồi thường và tái định cư, cụ thể:

- a. Người thuê, mượn đất của người có đất bị thu hồi;
- b. Người nhận góp vốn liên doanh, liên kết nhưng chưa chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản sang tổ chức liên doanh, liên kết;
- c. Các đối tượng không được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Việc xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ (nếu có) giữa người có quyền sử dụng đất hợp pháp và chủ sở hữu tài sản trên đất bị thu hồi là người thuê, mượn lại đất, nhận góp vốn liên doanh, liên kết được giải quyết theo quy định về quan hệ dân sự và hợp đồng kinh tế đã ký kết.

Điều 4. Tái định cư

Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Quy định này mà phải di chuyển chỗ ở thì được bố trí tái định cư bằng một trong các hình thức sau:

1. Bồi thường bằng nhà ở.
2. Bồi thường bằng giao đất ở mới.
3. Bồi thường bằng tiền để tự lo chỗ ở mới.

Điều 5. Bồi thường, hỗ trợ

Bồi thường, hỗ trợ cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo Quy định này được quy định như sau:

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 còn lại bị Nhà nước thu hồi.

3. Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi ngành nghề và hỗ trợ khác cho người có đất bị thu hồi.

4. Hỗ trợ để ổn định sản xuất và đời sống tại khu tái định cư.

Chương II

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

Điều 6. Nguyên tắc bồi thường

1. Người bị Nhà nước thu hồi đất có đủ điều kiện quy định tại Điều 8 của Quy định này thì được bồi thường.

2. Người bị Nhà nước thu hồi đất đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất; trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc bằng nhà, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thực hiện thanh toán bằng tiền.

- Người được 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 đất nông nghiệp;

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

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 theo quy định hiện hành vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách Nhà nước. Nghĩa vụ tài chính phải khấu trừ bao gồm một khoản, nhiều khoản hoặc tất cả các khoản: tiền sử dụng đất phải nộp, tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê, thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng các thửa đất khác của người có đất bị thu hồi, tiền thu từ xử lý vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

Cơ quan thuế, cơ quan Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan có liên quan có trách nhiệm cung cấp cụ thể các khoản tài chính về đất phải nộp của người có đất bị thu hồi trong thời gian không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản và

hồ sơ đề nghị của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để làm cơ sở khấu trừ vào tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt

Trường hợp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai phải nộp lớn hơn tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất thì cơ quan Thuế, cơ quan Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan có liên quan có trách nhiệm tiếp tục truy thu số tiền còn lại sau khi đã trừ đi số tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất.

4. Diện tích đất được bồi thường, hỗ trợ là diện tích đất sử dụng hợp pháp được xác định trên thực địa - thực tế đo đạc diện tích thu hồi của người sử dụng đất. Việc xác định diện tích thực địa - thực tế do các đơn vị có tư cách pháp nhân đo đạc xác định hoặc bản đồ do các cơ quan Nhà nước lập có giá trị hiện đang sử dụng được cấp có thẩm quyền thẩm tra. Trường hợp diện tích đất đo đạc thực tế lớn hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ hợp pháp, thì diện tích, loại đất được tính bồi thường là diện tích ghi trên giấy tờ; phần diện tích tăng lên so với giấy tờ hợp pháp về đất mà người sử dụng đất chứng minh có nguồn gốc sử dụng hợp pháp, không có tranh chấp, được UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi xác nhận thì tùy theo từng thời điểm sử dụng mà xác định diện tích, loại đất để tính bồi thường, hỗ trợ và nghĩa vụ tài chính về đất cho phù hợp với quy định. Nếu diện tích đất đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ hợp pháp thì diện tích đất bồi thường là diện tích đo đạc thực tế; phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ghi trên giấy tờ và diện tích đất đo đạc thực tế (không áp dụng cho trường hợp hộ gia đình đã chuyển nhượng nhưng chưa chỉnh lý trên giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất) được hoàn trả lại nghĩa vụ tài chính về đất mà người sử dụng đất đã nộp (nếu có) và được tính trong phương án bồi thường.

Điều 7. Những trường hợp thu hồi đất mà không được bồi thường

1. Người sử dụng đất không đủ điều kiện quy định tại Điều 8 của 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 có 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 tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003.

Việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư vào đất đối với đất bị thu hồi được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 34 và Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 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 thu hồi đất có một trong các điều kiện quy định tại Điều 8 của Quy định này, nhưng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2, 3, 4 và 5 của Điều này.

Điều 8. Điều kiện để được bồi thường đất

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

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

2. Có quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai. Cơ quan có thẩm quyền giao đất phải phù hợp với quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm quyết định.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được UBND 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:

a. Những giấy tờ về quyền sử dụng đất đai trước ngày 15/10/1993 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, bao gồm:

- Giấy tờ thừa kế theo quy định của pháp luật;

- Giấy tờ tặng, cho nhà đất có công chứng hoặc xác nhận của UBND cấp xã tại thời điểm tặng, cho;

- Giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất của cơ quan, tổ chức giao nhà và có xác nhận của UBND cấp xã.

d. Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993, nay được UBND cấp xã xác nhận là sử dụng trước ngày 15/10/1993;

đ. Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật, cụ thể:

- Nhà ở có giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở phải là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước;

- Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước gồm: nhà ở tiếp quản từ chế độ cũ, nhà vô chủ, nhà vắng chủ đã được xác lập sở hữu Nhà nước; nhà ở được tạo lập do ngân sách Nhà nước hoặc có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước; nhà ở được tạo lập bằng tiền theo phương thức Nhà nước và nhân dân cùng làm; các nhà ở khác thuộc sở hữu Nhà nước;

- Có giấy tờ thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở thuộc sở hữu Nhà nước trước ngày 05/7/1994;

- Có giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước do cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, tổ chức đoàn thể của Nhà nước và doanh nghiệp Nhà nước, tổ chức chuyên quản nhà ở bán theo qui định tại Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

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

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

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

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này, nhưng đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993,

không phân biệt người sử dụng đất đó là người sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 hay là người sử dụng đất sau ngày 15/10/1993, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất đó không có tranh chấp.

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

8. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này, nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến thời điểm có quyết định thu hồi đất, mà tại thời điểm sử dụng đất không vi phạm quy hoạch; không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình, được cấp có thẩm quyền phê duyệt đã công bố công khai, cắm mốc; không phải là đất lấn chiếm trái phép và được UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận đất đó không có tranh chấp.

9. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý và hộ gia đình, cá nhân đó vẫn sử dụng đến thời điểm có quyết định thu hồi đất, mà tại thời điểm sử dụng đất không vi phạm quy hoạch; không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình, được cấp có thẩm quyền phê duyệt đã công bố công khai, cắm mốc.

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

11. 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.

Người bị thu hồi đất phải phô to các giấy tờ về quyền sử dụng đất nộp cho cơ quan có chức năng để làm cơ sở trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải có trách nhiệm kiểm tra, đối chiếu tính chính xác giữa bản chính và bản sao, đồng thời ký xác nhận vào bản sao và chịu trách nhiệm về việc xác nhận đó.

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

1. Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do UBND tỉnh quy định và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất sau khi thu hồi, không bồi thường theo giá đất do thực tế sử dụng đất không phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp dự án có qui mô lớn, diện tích thu hồi đất nhiều, không thể lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư một lần được mà phải chia ra nhiều phương án nhỏ cho phù hợp với quy mô, tính chất, điều kiện cụ thể của từng dự án thì giá đất để tính bồi thường là giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường đó. Trường hợp đặc biệt mà giá đất tại thời điểm thu hồi đất hoặc tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường có biến động lớn thì tùy theo từng trường hợp cụ thể mà UBND tỉnh xem xét, quyết định cho phù hợp trên cơ sở khung giá đất đã được HĐND tỉnh thông qua.

2. Trường hợp thực hiện bồi thường chậm được quy định như sau:

a. Bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra do nguyên nhân khách quan, mà giá đất tại thời điểm bồi thường do UBND tỉnh quy định cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất (hoặc thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm trả tiền bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm trả tiền bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất (hoặc thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất (hoặc thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư).

b. Bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra do nguyên nhân chủ quan. Về nguyên tắc xác định giá đất bồi thường được xác định như quy định tại điểm a khoản này. Tuy nhiên, việc xử lý nguồn kinh phí để chi trả khoản tiền tăng thêm do nguyên nhân chủ quan gây ra của cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường do UBND tỉnh quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

c. Bồi thường chậm do người bị thu hồi đất gây ra, nếu giá đất tại thời điểm bồi thường do UBND tỉnh quy định thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất (hoặc thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm trả tiền bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm trả tiền bồi thường cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất (hoặc thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi (hoặc thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư).

3. Chi phí đầu tư vào đất còn lại là các chi phí thực tế người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được cho phép sử dụng mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn lại chưa thu hồi được. Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế đúng với quy định tại thời điểm thực hiện đầu tư để chứng minh. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định bằng tổng chi phí hợp lý tính thành tiền đầu tư vào đất trừ đi số tiền tương ứng với thời gian đã sử dụng đất. Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại bao gồm:

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

- Các khoản chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất theo hiện trạng của đất khi được giao, được thuê và phù hợp với mục đích sử dụng đất;

- Các khoản chi phí khác có liên quan trực tiếp.

Những chi phí không đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế tại thời điểm thực hiện đầu tư để chứng minh thì không được bồi thường.

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

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ khi Nhà nước thu hồi được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng hoặc bồi thường bằng tiền tính theo quy định tại khoản 1 Điều 9 của Quy định này.

2. Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất thấp hơn giá đất bị thu hồi thì ngoài việc được giao đất mới người bị thu hồi đất còn được bồi thường bằng tiền phần giá trị chênh lệch; trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất cao hơn giá đất bị thu hồi thì được bồi thường bằng việc giao đất mới với diện tích tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của đất bị thu hồi và phù hợp với thực tế quỹ đất tại địa phương.

3. Trường hợp diện tích thu hồi lớn hơn diện tích đất được giao mới thì được bồi thường bằng tiền cho phần diện tích chênh lệch đó.

4. Giá trị bồi thường được tính theo hạng đất. Riêng đối với đất làm muối được xác định theo vị trí.

- Hạng đất nông nghiệp để tính bồi thường là hạng đất do cơ quan có thẩm quyền công bố trong từng thời kỳ theo quy định của Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp. Riêng đất nông nghiệp là đất rừng sản xuất, giá đất để tính bồi thường là giá

đất rừng sản xuất hạng 4 theo từng loại xã được quy định trong bảng giá các loại đất nông nghiệp do UBND tỉnh quy định và công bố hàng năm.

- Trường hợp thửa đất sử dụng trước ngày quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng không có tên trong sổ bộ thuế thì được bồi thường theo hạng đất thấp nhất của thửa đất liền kề và phải khấu trừ nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 6 của Quy định này.

5. Trường hợp trên một thửa đất có sự chênh lệch diện tích giữa bản đồ địa chính với diện tích nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được tính bồi thường như sau:

a. Nếu diện tích đo đạc thực tế đối chiếu với bản đồ địa chính đã được xác lập lớn hơn diện tích nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích bồi thường là diện tích đo đạc thực tế. Riêng đối với phần diện tích tăng thêm nếu sử dụng hợp pháp trước ngày quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì được bồi thường theo cùng hạng đất của thửa đất đó và phải khấu trừ nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 6 của Quy định này cho phần diện tích tăng;

b. Nếu diện tích đo đạc thực tế đối chiếu với bản đồ địa chính đã được xác lập nhỏ hơn diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc diện tích thực tế nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp thì diện tích bồi thường là diện tích đo đạc thực tế. Diện tích chênh lệch giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc diện tích thực tế nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp với diện tích đo đạc thực tế trên bản đồ địa chính, nếu đã nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp thì được hoàn trả lại số tiền đã nộp thuế cho phần diện tích chênh lệch đó và được tính trong phương án bồi thường.

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

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

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

7. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Quy định này và thực tế không còn đất nông nghiệp để sản xuất; nếu trường hợp hộ

gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn sống chính là nông nghiệp thì UBND huyện, thành phố nơi có đất bị thu hồi xem xét để giao đất mới phù hợp với điều kiện của địa phương. Trường hợp không còn quỹ đất để giao thì được hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề bằng tiền theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Quy định này.

8. Đất công ích của xã, phường, thị trấn, đất vượt hạn mức mà không được bồi thường theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều này thì hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Quy định này. Trường hợp không xác định được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì tính bằng 30% giá trị bồi thường đất.

9. 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, đất rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh, khi Nhà nước thu hồi thì không được bồi thường thiệt hại về đất, nhưng được hỗ trợ theo quy định sau:

a. Hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đất 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, nuôi trồng thủy sản có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ bằng tiền với mức bằng 70% giá trị bồi thường đất theo diện tích thực tế nhận khoán bị thu hồi, nhưng tối đa không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.

b. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không thuộc đối tượng tại mục a khoản này và phần diện tích nhận khoán bị thu hồi vượt hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương của hộ gia đình, cá nhân được quy định tại mục a khoản này chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Quy định này. Trường hợp không xác định được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì tính bằng 30% giá trị bồi thường đất.

c. Đất nông nghiệp sử dụng chung cho nông, 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 là tiền không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước. Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Quy định này.

10. Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân ngoài việc được bồi thường theo quy định, còn được hỗ trợ một khoản tiền bằng 30% (ở đô thị) và 40% (ở nông thôn) giá

đất ở thấp nhất của xã, phường, thị trấn theo bảng giá đất ở do UBND tỉnh quy định và công bố hàng năm.

- Đất vườn, ao liền kề với đất ở trong khu dân cư, ngoài việc bồi thường theo quy định, còn được hỗ trợ một khoản tiền bằng 50% giá đất ở liền kề thấp nhất của thửa đất vườn, ao đó. Đất vườn, ao liền kề với đất ở trong khu dân cư là thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với đất ở trong khu dân cư.

11. Đối với đất nuôi trồng thủy sản tự nhiên được bồi thường theo giá đất nuôi trồng thủy sản do UBND tỉnh quy định và công bố hàng năm. Trường hợp có thực hiện việc đào, đắp thành công trình để nuôi trồng thủy sản thì được tính bồi thường thêm khối lượng thực tế đã đào hoặc khối lượng thực tế đã đắp.

12. Đối với đất nông nghiệp sau khi thu hồi mà diện tích của thửa đất đó còn lại nhỏ hơn hoặc bằng 200m² hoặc diện tích của thửa đất đó còn lại lớn hơn 200m² nhưng không còn khả năng canh tác do ảnh hưởng của dự án gây ra mà người sử dụng đất có yêu cầu bồi thường và được UBND cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận thì cũng được bồi thường theo Quy định này. Diện tích tính bồi thường hết thửa được giao cho UBND cấp xã quản lý, tạm sử dụng và không được tính bồi thường cho các dự án tiếp theo.

Điều 11. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) của hộ gia đình, cá nhân

1. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có nguồn gốc là đất ở đã được giao sử dụng ổn định lâu dài hoặc đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo giá đất ở, phần diện tích không đủ điều kiện công nhận là đất ở được bồi thường theo hiện trạng sử dụng đất.

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 thì được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp.

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do Nhà nước hoặc do UBND 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Quy định này. Trường hợp không xác định được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì tính bằng 30% giá trị bồi thường đất phi nông nghiệp của thửa đất đó.

Điều 12. Bồi thường đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của tổ chức

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

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 chi phí đầu tư này được tính bồi thường theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Quy định này.

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 theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Quy định này. Trường hợp không xác định được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì tính bằng 30% giá trị bồi thường đất theo mục đích sử dụng đất được cấp có thẩm quyền cho phép.

Điều 13. Bồi thường đất phi nông nghiệp là đất ở

1. Đất ở được xác định theo quy định tại Điều 50, 83, 84, 87 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 45, 46, 47, 48, 79, 80 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường tính thành tiền theo giá đất ở.

2. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở mà diện tích đất vườn, ao đó không được xác định lại là đất ở hoặc không đủ điều kiện được công nhận là đất ở thì ngoài việc bồi thường theo hiện trạng sử dụng đất, còn được hỗ trợ một khoản tiền bằng 50% giá đất ở tương ứng liền kề của thửa đất đó (giá đất ở không nhân hệ số chiều rộng mặt tiền theo quy định).

3. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được bồi thường bằng giao đất ở mới, nhà ở tại khu tái định cư hoặc bồi thường bằng tiền theo đề nghị của người có đất bị thu hồi. Diện tích bồi thường bằng đất ở mới cho người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở không vượt quá hạn mức giao đất ở do UBND tỉnh quy định.

Trường hợp đất ở bị thu hồi có giá trị lớn hơn giá trị đất được giao mới, thì người bị thu hồi đất được bồi thường bằng tiền phần chênh lệch đó.

Trường hợp đất ở bị thu hồi có giá trị thấp hơn giá trị đất được giao mới, thì người được giao đất nộp tiền sử dụng đất theo giá đất bị thu hồi.

4. Đối với đất nhà thờ họ tộc, đình, đền, chùa, miếu, am, từ đường được UBND cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp thì được tính bồi thường theo giá đất ở.

5. Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư và được xác định như sau:

5.1. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18/12/1980 (có giấy tờ hợp pháp chứng minh) và người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì toàn bộ diện tích thửa đất đó được xác định là đất ở theo nguyên tắc được quy định tại khoản 4 Điều 6 của Quy định này.

5.2. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18/12/1980 nhưng người sử dụng đất không có giấy tờ hợp pháp chứng minh diện tích đó hình thành (sử dụng) trước ngày 18/12/1980 và thực tế người sử dụng đất đã kê khai đăng ký có tên trong sổ địa chính theo Chỉ thị 299/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ là đất thổ cư (T), nay được ít nhất 3 bậc cao niên trong thôn, tổ dân phố, UBND cấp xã xác nhận, chịu trách nhiệm về thời gian sử dụng đất là trước ngày 18/12/1980 và thửa đất đó không có tranh chấp thì diện tích đất ở được xác định bằng 3 lần hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh, nhưng không vượt quá diện tích đất hợp pháp bị thu hồi. Trường hợp tại thời điểm triển khai đăng ký theo Chỉ thị 299/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ, nhưng chính quyền địa phương không thực hiện vì một lý nào đó thì phải có văn bản giải trình cụ thể của UBND cấp xã được UBND huyện, thành phố thống nhất đề nghị để trình UBND tỉnh xem xét, quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

5.3. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được sử dụng trước ngày 18/12/1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 chưa xác định ranh giới thửa đất thì diện tích đất ở được xác định bằng 3 lần hạn mức giao đất ở mới theo quy định hiện hành của UBND tỉnh, nhưng không vượt quá diện tích đất hợp pháp bị thu hồi.

5.4. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) và người sử

dụng đất có một trong các loại giấy về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a. Diện tích sử dụng hợp pháp của thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận diện tích đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh thì toàn bộ diện tích sử dụng hợp pháp của thửa đất đó được xác định là đất ở.

b. Diện tích sử dụng hợp pháp của thửa đất ở có vườn, ao lớn hơn hạn mức công nhận diện tích đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh thì diện tích đất ở được xác định như sau:

- Đối với hộ gia đình có từ 04 nhân khẩu trở xuống thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh, nhưng không vượt quá diện tích đất hợp pháp bị thu hồi;

- Đối với hộ gia đình có từ 05 nhân khẩu đến 07 nhân khẩu (phải cư trú thường xuyên tại địa phương được UBND cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận) thì diện tích đất ở được xác định bằng 1,5 lần hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh, nhưng không vượt quá diện tích đất hợp pháp bị thu hồi;

- Đối với hộ gia đình có từ 08 nhân khẩu trở lên (phải cư trú thường xuyên tại địa phương được UBND cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận) thì diện tích đất ở được xác định bằng 2 lần hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh, nhưng không vượt quá diện tích đất hợp pháp bị thu hồi;

5.5. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) và người sử dụng đất có một trong các loại giấy về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp diện tích đất ở ghi trên giấy tờ hợp pháp nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận diện tích đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh thì diện tích đất ở được xác định như sau:

- Nếu diện tích sử dụng hợp pháp của thửa đất ở có vườn, ao nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận diện tích đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh thì diện tích đất ở được xác định theo quy định tại tiết a điểm 5.4 khoản 5 Điều này, nhưng không vượt quá diện tích đất hợp pháp bị thu hồi.

- Nếu diện tích sử dụng hợp pháp của thửa đất ở có vườn, ao lớn hơn hạn mức công nhận diện tích đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh thì diện tích đất ở

được xác định theo quy định tại tiết b điểm 5.4 khoản 5 Điều này, nhưng không vượt quá diện tích đất hợp pháp bị thu hồi.

5.6. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) và người sử dụng đất không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức giao đất ở mới theo quy định hiện hành của UBND tỉnh.

Điều 14. Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất ở

Trường hợp diện tích đất ở còn lại của người sử dụng đất sau khi Nhà nước thu hồi nhỏ hơn 40m² (đối với đô thị) và 80m² (đối với nông thôn); nếu người bị thu hồi đất có đơn yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại thì phần diện tích này cũng được bồi thường theo quy định; nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu sử dụng phần diện tích còn lại thì phải sử dụng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch điểm khu dân cư nông thôn theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Điều 15. Bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường theo diện tích đất thuộc quyền sử dụng; nếu không có giấy tờ xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì bồi thường chung cho các đối tượng có đồng quyền sử dụng.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất mà không có giấy tờ xác định được diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của từng tổ chức, từng hộ gia đình, cá nhân thì tiền bồi thường được trả cho đại diện những người đồng quyền sử dụng đất uỷ quyền. Việc phân chia tiền bồi thường cho từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất sẽ do những người đồng quyền sử dụng đất thoả thuận.

Trường hợp những người đồng quyền sử dụng đất không thoả thuận được việc phân chia tiền bồi thường, hỗ trợ đất thì được gửi vào Ngân hàng gần nhất với lãi suất không kỳ hạn, đồng thời UBND cấp xã tiếp tục thực hiện việc hoà giải để phân chia số tiền bồi thường, hỗ trợ và phải đảm bảo nguyên tắc tổng số tiền bồi thường của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang có đồng quyền sử dụng đất bằng tổng số tiền

bồi thường, hỗ trợ cho toàn bộ diện tích đất đồng quyền sử dụng; trường hợp UBND cấp xã nơi có đất thu hồi hoà giải không được thì báo cáo UBND huyện, thành phố để giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

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

2. Trường hợp Nhà nước không thu hồi đất thì đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất như sau:

a. Làm thay đổi mục đích sử dụng đất:

- Nếu làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) thì bồi thường bằng tiền cho phần chênh lệch giữa giá đất ở với giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở). Nếu làm thay đổi mục đích từ đất ở sang đất nông nghiệp thì bồi thường bằng tiền cho phần chênh lệch giữa giá đất ở với giá đất nông nghiệp.

- Nếu làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sang đất nông nghiệp thì bồi thường bằng tiền cho phần chênh lệch giữa giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) với giá đất nông nghiệp.

b. 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 của đất thì được bồi thường bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế. Mức bồi thường bằng diện tích đất bị hạn chế sử dụng nhân với chênh lệch giá giữa giá đất tại thời điểm trước trừ giá đất tại thời điểm sau khi có quyết định thu hồi đất của dự án.

c. 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 trên cùng một thửa đất thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều này.

3. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm xác định việc thay đổi mục đích sử dụng đất, mức độ thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất và mức hỗ trợ cụ thể trình UBND huyện, thành phố quyết định (đối với phương án bồi thường do UBND huyện, thành phố phê duyệt) hoặc gửi Hội đồng

thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tỉnh thẩm định trình UBND tỉnh xem xét quyết định cho từng trường hợp cụ thể (đối với phương án bồi thường do UBND tỉnh phê duyệt) theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 17. Xử lý các trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường

1. Các tổ chức là cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp của Nhà nước, doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao, 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, thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Quy định này (nếu tiền đầu tư vào đất còn lại không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước). Trường hợp phải di chuyển đến cơ sở mới thì được hỗ trợ bằng tiền để thực hiện dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mức hỗ trợ cụ thể do UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định, nhưng tối đa không quá mức bồi thường cho đất bị thu hồi do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả.

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 Nhà nước.

2. Tổ chức không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ di dời theo quy hoạch. Mức hỗ trợ theo quy định tại Quyết định số 74/2005/QĐ-TTg ngày 06/4/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc sử dụng tiền chuyển quyền sử dụng đất, tiền bán nhà xưởng và các công trình khác khi tổ chức kinh tế di dời trụ sở, cơ sở sản xuất, kinh doanh theo quy hoạch.

Chương III

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÀI SẢN

Điều 18. Nguyên tắc bồi thường tài sản

1. Tài sản gắn liền với đất bao gồm: nhà, công trình xây dựng đơn chiếc; nhà, công trình xây dựng theo hệ thống trong một khuôn viên đất (gọi chung là nhà, công trình); công trình thuộc kết cấu hạ tầng, cây trồng trên đất và các tài sản khác gắn liền với đất hiện có tại thời điểm kiểm kê tài sản.

2. Chủ sở hữu hợp pháp tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều này khi Nhà nước thu hồi đất mà bị thiệt hại, thì được bồi thường.

3. Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất mà đất đó thuộc đối tượng không được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Quy định này hoặc tài sản gắn liền với đất không phù hợp với mục đích sử dụng đất thì tùy theo từng trường hợp cụ thể được bồi thường hoặc hỗ trợ theo quy định tại Điều 20 của Quy định này.

4. Nhà, công trình khác gắn liền với đất xây dựng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép xây dựng thì không được bồi thường mà chỉ được xem xét hỗ trợ tùy theo từng trường hợp cụ thể được quy định tại khoản 2 Điều 20 của Quy định này.

5. Nhà, công trình khác gắn liền với đất xây dựng sau ngày 01/7/2004 mà tại thời điểm xây dựng trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt thì không được bồi thường.

6. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau khi có quyết định thu hồi đất được công bố hoặc khi xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng thì không được bồi thường, hỗ trợ. Cây trồng trên đất, vật nuôi trong mặt nước sau thời điểm có quyết định thu hồi đất được công bố đều không được bồi thường, hỗ trợ.

7. Hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo rời và di chuyển được thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt; mức bồi thường do UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường quyết định.

8. Đối với công trình xây dựng trên đất và cây cối hoa màu không có trong bảng giá quy định của UBND tỉnh thì tùy theo giá trị mà áp dụng mức giá tương đương, nhưng phải được UBND huyện, thành phố nơi có đất bị thu hồi phê duyệt đơn giá bồi thường cho từng loại cụ thể (kể cả năng xuất, giá của sản phẩm cây trồng chính tại phạm vi thu hồi đất).

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

1. Tài sản hợp pháp có trên đất đủ điều kiện bồi thường được quy định tại Điều 8 của Quy định này thì được bồi thường thiệt hại theo giá quy định của UBND tỉnh tại thời điểm có quyết định thu hồi đất hoặc tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường (đối với dự án phải lập nhiều phương án nhỏ).

2. Bồi thường thiệt hại nhà, công trình xây dựng trên đất:

a. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo đơn giá do UBND tỉnh quy định.

b. Đối với nhà, công trình xây dựng khác không thuộc đối tượng quy định tại điểm a khoản 2 Điều này thì mức bồi thường bằng giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại. Giá trị hiện có của nhà, công trình được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân với đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo đơn giá do UBND tỉnh quy định.

c. Diện tích để tính bồi thường nhà, công trình được xác định như sau:

- Nhà, công trình bị phá dỡ một phần, nhưng phần còn lại vẫn tồn tại và sử dụng được thì được bồi thường theo diện tích nhà, công trình bị phá dỡ và diện tích ảnh hưởng do phá dỡ;

- Nhà, công trình bị phá dỡ một phần, mà phần còn lại không sử dụng được thì được bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình.

3. Bồi thường công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật

- Công trình đang sử dụng bị phá dỡ hoàn toàn và không có khả năng sử dụng lại vật tư thu hồi để xây dựng lại công trình, thì mức bồi thường thiệt hại bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo dự toán được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhân với giá trị còn lại hiện có của công trình.

- Đối với công trình đang sử dụng bị phá dỡ hoàn toàn và có thể tháo rời, di chuyển đến nơi mới để lắp đặt và những công trình theo quy định tại khoản 7 Điều 18 của Quy định này, thì mức bồi thường di chuyển được căn cứ theo dự toán do Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập hoặc được phép thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ điều kiện, năng lực để lập và thẩm tra dự toán di dời làm cơ sở để đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật mà không còn sử dụng được hoặc thực tế không sử dụng, thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường.

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

5. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai năm 2003 thì việc xử lý tài sản theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003.

6. Phương thức bồi thường, hỗ trợ tài sản gắn liền với đất chủ yếu được thực hiện bằng tiền, trừ trường hợp đặc biệt thì có thể xem xét bồi thường bằng hình thức đổi nhà.

Điều 20. Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình

1. Nhà, công trình được phép xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Quy định này thì được bồi thường theo quy định tại Điều 19 của Quy định này.

2. Nhà, công trình không được phép xây dựng thì tùy theo mức độ, tính chất hợp pháp của đất, nhà và công trình được bồi thường hoặc hỗ trợ theo quy định như sau:

2.1. Nhà, công trình xây dựng trên đất có đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Quy định này thì:

a. Xây dựng trước ngày 01/7/2004, nhưng tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được bồi thường theo quy định tại Điều 19 của Quy định này.

b. Xây dựng trước ngày 01/7/2004, mà tại thời điểm xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố và cấm mốc hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ bằng 80% (trên đất ở) và bằng 50% (trên đất nông nghiệp) mức bồi thường theo quy định tại Điều 19 của Quy định này.

2.2. Nhà, công trình xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Quy định này thì:

a. Xây dựng trước ngày 01/7/2004, nhưng tại thời điểm xây dựng mà chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường theo quy định tại Điều 19 của Quy định này.

b. Xây dựng trước ngày 01/7/2004, mà tại thời điểm xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố và cấm mốc hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ bằng 20% mức bồi thường theo quy định tại Điều 19 của Quy định này.

2.3. Nhà, công trình xây dựng trên đất ở từ ngày 01/7/2004 trở về sau, mà tại thời điểm xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố và cấm mốc hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ bằng 20% mức bồi thường theo quy định tại Điều 19 của Quy định này.

2.4. Nhà, công trình xây dựng trên đất từ ngày 01/7/2004 trở về sau mà xây dựng không đúng mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì không được bồi thường, hỗ trợ; người có công trình đó buộc phải tự phá dỡ.

Điều 21. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước

1. Người đang hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, người đang sử dụng nhà tập thể do cơ quan, đơn vị xây dựng để bố trí cho cán bộ công nhân viên, người đang sử dụng nhà trước đây là nhà làm việc, nhà kho, nhà xưởng do cơ quan, đơn vị tự bố trí vào ở (gọi chung là người đang sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước) trước ngày quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt và hộ gia đình đó vẫn sử dụng từ đó đến nay, nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ thì người đang sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước không được bồi thường đối với phần diện tích nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước. Nếu bị giải toả hoàn toàn phải di chuyển chỗ ở đến nơi khác (không tiếp tục thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước) và đã có hộ khẩu riêng tại nơi ở, thì được xem xét hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất theo diện tích đất ghi trong hợp đồng thuê nhà hoặc diện tích đất được phân kèm theo nhà ở nhưng tối đa không quá hạn mức giao đất ở mới tại địa phương theo quy định của UBND tỉnh và 60% giá trị nhà đối với diện tích nhà đang thuê hoặc diện tích nhà được phân để ở. Phần nhà, công trình chủ hộ tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp, coi nói thêm trong khuôn viên đất của ngôi nhà được thuê hoặc được cấp trước ngày quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt thì được hỗ trợ 100% giá trị bồi thường và chỉ áp dụng nhà cấp 4.3B trở xuống (kể cả công trình khác). Nếu xây dựng nhà cấp 4.3A trở lên thì đơn giá được bồi thường tính bằng đơn giá nhà cấp 4.3B.

2. Các trường hợp chuyển nhượng không hợp pháp, lấn, chiếm trái phép, khi xây dựng đã được cơ quan quản lý nhà không cho phép xây dựng, xây dựng sau thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt, xây dựng ngoài khuôn viên đất của ngôi nhà được thuê hoặc được cấp thì buộc hộ gia đình phải tự tháo dỡ, không bồi thường, hỗ trợ.

Điều 22. Bồi thường về di chuyển mồ mả

Mức giá bồi thường về mồ mả được áp dụng theo quy định hiện hành của UBND tỉnh tại thời điểm thu hồi đất hoặc tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường (đối với dự án phải lập nhiều phương án nhỏ).

Đối với các phần mộ không có thân nhân, khoản tiền bồi thường, hỗ trợ này được giao cho UBND cấp xã để chi phí di chuyển đến nơi chôn cất mới trong vùng quy hoạch nghĩa địa và khi tiến hành di dời phải có xác nhận tại hiện trường giữa chủ đầu tư, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đại diện của những hộ gia đình bị thu hồi đất và UBND cấp xã để làm cơ sở chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ.

Riêng đối với những dự án mà phải di dời mồ mả của đồng bào người dân tộc thiểu số, việc di dời có phong tục tập quán riêng thì tùy theo thực tế mà Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề xuất phương thức và mức bồi thường, hỗ trợ cụ thể, được UBND huyện nơi có dự án thống nhất, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 23. Bồi thường đối với công trình văn hoá, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu:

Đối với các dự án khi thu hồi đất có các công trình văn hoá di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu trong trường hợp phải di chuyển thì việc bồi thường do Thủ tướng Chính phủ quyết định đối với công trình do Trung ương quản lý, đối với công trình do địa phương quản lý thì tùy theo từng trường hợp cụ thể mà UBND tỉnh quyết định mức bồi thường, hỗ trợ trên cơ sở đề nghị của UBND huyện, thành phố nơi có đất bị thu hồi và các Sở, Ban, ngành có liên quan.

Điều 24. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

1. Nguyên tắc bồi thường: cây cối, hoa màu trên đất được bồi thường phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a- Phải đúng mục đích sử dụng đất;

b- Mật độ cây trồng phải phù hợp với mật độ cho phép. Riêng đối với cây trồng trước tháng 8/2002 thì được tính bồi thường theo thực tế;

c. Đối với con vật nuôi (kể cả trong nuôi trồng thủy sản), muối tại đồng ruộng và các cây giống ươm:

- Nếu tại thời điểm kiểm kê để lập phương án bồi thường đã đến kỳ thu hoạch thì không tính bồi thường, hỗ trợ.

- Nếu tại thời điểm kiểm kê để lập phương án bồi thường chưa đến kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được tính bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển gây ra. Mức bồi thường cụ thể do Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với các cơ quan có chức năng của UBND huyện, thành phố nơi có đất thu hồi để xác định, tính toán trong phương án bồi thường trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu giữ lại nguyên hiện trạng rừng cây, vườn cây để tạo cảnh quan, môi trường cho dự án thì người sử dụng đất phải hỗ trợ thêm cho người có rừng cây, vườn cây; mức hỗ trợ cụ thể do cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định trên cơ sở đề nghị bằng văn bản của chủ đầu tư, nhưng mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường rừng cây, vườn cây đó.

2. Cơ chế bồi thường:

a. Cây lâu năm: Bồi thường theo số liệu kiểm kê thực tế với yêu cầu số lượng cây không vượt mật độ cho phép, số cây vượt mật độ cho phép thì chỉ hỗ trợ giá cây giống theo mức giá quy định của UBND tỉnh, nhưng không vượt quá 01 lần mật độ cho phép. Đối với trường hợp cây tái sinh, chỉ tính tối đa là 2 chồi/gốc.

b. Mức bồi thường đối với cây hàng năm được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 3 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình của sản phẩm cây trồng chính tại thời điểm thu hồi đất hoặc tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường (đối với dự án phải lập nhiều phương án nhỏ).

c. Đối với cây trồng không đúng mục đích sử dụng đất trước ngày công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì được hỗ trợ giá cây giống theo mức giá quy định của UBND tỉnh, nhưng không vượt quá 1 lần mật độ cho phép. Đối với cây trồng bờ vườn, bờ thửa trước ngày công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được bồi thường theo số lượng kiểm kê thực tế (không phân biệt mục đích sử dụng đất).

3. Tiền bồi thường đối với rừng tự nhiên được nộp vào ngân sách tỉnh. Riêng đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình trồng, quản lý chăm sóc, bảo vệ thì tiền bồi thường được phân

chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng do Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn cho từng trường hợp cụ thể theo đề nghị của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

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

Các tổ chức, cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp của Nhà nước, doanh nghiệp nhà nước bị thiệt hại tài sản do Nhà nước giao quản lý, sử dụng phải di chuyển đến cơ sở mới hoặc phải phá dỡ một phần tài sản thì được sử dụng số tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại cơ sở mới hoặc xây dựng lại phần tài sản bị phá dỡ theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Số tiền bồi thường tài sản này do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả. Nếu số tiền bồi thường tài sản không sử dụng hết thì số tiền còn lại được nộp vào ngân sách Nhà nước theo cấp quản lý.

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

Tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, có thuê lao động theo hợp đồng lao động, khi Nhà nước thu hồi đất phải ngừng sản xuất, kinh doanh thì người lao động được áp dụng bồi thường theo chế độ trợ cấp ngừng việc được quy định tại khoản 3 Điều 62 của Bộ luật Lao động; đối tượng được bồi thường là người lao động được quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 27 của Bộ Luật lao động; thời gian tính bồi thường là thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh do Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xác định và đề nghị nhưng tối đa không quá 6 tháng.

Chương IV

CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

Điều 27. Hỗ trợ di chuyển, thuê nhà ở tạm

1. Hộ gia đình phải di chuyển nhà ở đến nơi ở khác thì được hỗ trợ di chuyển như sau:

- Di chuyển trong phạm vi tỉnh Quảng Ngãi thì được hỗ trợ 3.000.000 đồng/hộ.
- Di chuyển hẳn nhà ở ra ngoài tỉnh thì được hỗ trợ 5.000.000 đồng/hộ.

2. Đối với hộ gia đình đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trước thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, mà hộ gia đình có hợp đồng

thuê nhà hợp pháp, khi Nhà nước thu hồi đất phải phá dỡ nhà ở đang thuê, hộ gia đình đang thuê nhà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển 2.000.000 đồng/hộ.

3. Người bị thu hồi đất phải di chuyển hẳn chỗ ở, dịch chuyển hoàn toàn chỗ ở hoặc những hộ chỉ phá dỡ một phần nhưng phần nhà còn lại không thể sử dụng được mà phải xây dựng mới nhà ở, nếu không còn chỗ ở nào khác trong thời gian chờ xây dựng lại nhà ở hoặc tạo lập chỗ ở mới thì được hỗ trợ tiền thuê nhà hoặc làm nhà tạm với mức 1.200.000đồng/hộ (đối với các hộ gia đình thuộc huyện miền núi, hải đảo và các xã miền núi thuộc huyện đồng bằng), 1.800.000đồng/hộ (đối với các hộ gia đình ở các xã Nghĩa Dũng, Nghĩa Đồng và các xã đồng bằng thuộc huyện đồng bằng) và 3.000.000đồng/hộ (đối với các hộ gia đình ở các phường thuộc thành phố và thị trấn thuộc huyện đồng bằng).

4. Tổ chức có đủ điều kiện được bồi thường thiệt hại đất và tài sản khi bị thu hồi đất mà phải di chuyển cơ sở, được hỗ trợ toàn bộ chi phí thực tế về di chuyển, tháo dỡ và lấp đất.

Mức chi phí di chuyển do Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập dự toán hoặc thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ điều kiện năng lực để lập và thẩm tra dự toán di chuyển làm cơ sở đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 28. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất kinh doanh

1. Hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 6 tháng nếu hộ gia đình phải di chuyển chỗ ở, trong thời gian 3 tháng nếu dịch chuyển chỗ ở trên phần đất còn lại; trường hợp phải di chuyển đến các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn (các xã chương trình 134, 135) thì thời gian tính hỗ trợ ổn định đời sống là 12 tháng. Trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp được giao mà không phải di chuyển hoặc dịch chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ ổn định sản xuất và đời sống trong thời gian 3 tháng (khi Nhà nước thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp được giao của một hay nhiều loại đất nông nghiệp khác nhau cho một hay nhiều dự án khác nhau cũng chỉ được tính hỗ trợ trong thời gian 3 tháng. Nếu mỗi lần thu hồi từ 30% trở xuống thì được cộng lũy kế khi nào trên 30% diện tích đất nông nghiệp được giao thì tính hỗ trợ). Một hộ gia đình vừa di chuyển hoặc dịch chuyển chỗ ở vừa bị thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp được giao thì chỉ được tính một mức hỗ trợ cao nhất. Mức

hỗ trợ bằng tiền cho 01 nhân khẩu/01 tháng tương đương với 30 kg gạo. Đơn giá gạo để tính hỗ trợ ổn định đời sống do Sở Tài chính thông báo thống nhất trên địa bàn tỉnh theo hàng quý.

* Các trường hợp sau đây cũng được tính nhân khẩu để tính hỗ trợ ổn định đời sống:

- Trẻ em mới sinh (theo giấy chứng sinh);
- Vợ hoặc chồng đã có giấy Đăng ký kết hôn;
- Người đăng ký tạm trú dài hạn tại công an xã, phường, thị trấn nơi bị thu hồi đất trước thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Các trường hợp đã chấp hành xong hình phạt tù hoặc hết thời hạn tập trung cải tạo trở về gia đình.

Riêng đối với các trường hợp ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn (các xã chương trình 134, 135) mà trẻ em không có giấy chứng sinh hoặc vợ chồng không đăng ký kết hôn thì phải được UBND cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận

* Các trường hợp mới nhập hộ khẩu, đăng ký tạm trú dài hạn sau thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đều không được tính hỗ trợ ổn định đời sống.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất có mức sống thuộc diện hộ nghèo theo quy định của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội công bố trong từng thời kỳ thì ngoài việc hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều này còn được hỗ trợ ổn định đời sống thêm để vượt qua hộ nghèo với mức hỗ trợ cụ thể như sau:

- Đối với các hộ gia đình thuộc phường và thị trấn các huyện: 3.000.000 đồng/khẩu

- Đối với các hộ gia đình ở các xã Nghĩa Dũng, Nghĩa Đông và các xã thuộc huyện đồng bằng 4.000.000 đồng/khẩu.

- Đối với các hộ gia đình ở các xã miền núi thuộc huyện đồng bằng, xã miền núi thuộc huyện miền núi và hải đảo: 5.000.000 đồng/khẩu.

Việc xác định đối tượng là hộ nghèo được căn cứ theo giấy chứng nhận hộ nghèo đang còn giá trị. Trường hợp đang xét duyệt nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận hộ nghèo thì căn cứ theo danh sách xét duyệt hộ nghèo trong năm do Phòng Tổ

chức - Lao động-Thương binh và Xã hội huyện, thành phố nơi có đất bị thu hồi cung cấp trên cơ sở đề nghị của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3. Hỗ trợ ngừng sản xuất, kinh doanh:

a. Đối với hộ gia đình sản xuất kinh doanh, dịch vụ tư nhân tại nhà, tổ hợp tác phải ngừng sản xuất kinh doanh do bị phá dỡ nơi kinh doanh mà có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, có nộp thuế đầy đủ tại nơi kinh doanh thì được hỗ trợ ngừng sản xuất kinh doanh 1.500.000đồng/hộ.

Đối với những hộ bị phá dỡ một phần nhà mà không ảnh hưởng đến quá trình sản xuất kinh doanh, dịch vụ hoặc bị phá dỡ phải ngừng sản xuất kinh doanh nhưng không có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nhưng nợ thuế trong 3 tháng gần nhất hoặc bị thu hồi giấy phép kinh doanh thì không được hỗ trợ ngừng sản xuất kinh doanh.

b. Đối với các Doanh nghiệp Nhà nước, các Công ty (Tổng Công ty) và các Doanh nghiệp tư nhân phải ngừng sản xuất kinh doanh do bị phá dỡ thì Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề xuất cụ thể để trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định mức hỗ trợ cho từng trường hợp cụ thể, nhưng mức hỗ trợ tối đa bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 3 năm liền kề trước đó được cơ quan thuế xác nhận.

Điều 29. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm

Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi đất nông nghiệp mà không được Nhà nước bồi thường bằng đất nông nghiệp tương ứng thì được bồi thường đất bằng tiền, ngoài ra còn được hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề theo quy định sau:

1. Hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề bằng tiền, với mức hỗ trợ cụ thể như sau:

- Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối thuộc các xã đồng bằng và hải đảo là 10.000đồng/m² nhưng mức hỗ trợ tối đa không quá 25 triệu đồng/hộ.

- Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản thuộc các xã miền núi là 8.000đồng/m² nhưng mức hỗ trợ tối đa không quá 25 triệu đồng/hộ.

- Đối với đất rừng sản xuất thì mức hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp là 4.000đồng/m² nhưng mức hỗ trợ tối đa không quá 25 triệu đồng/hộ.

Một hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà khi bị Nhà nước thu hồi nhiều loại đất nông nghiệp khác nhau hoặc một hay nhiều loại đất nông nghiệp khác nhau cho nhiều dự án khác nhau thì mức hỗ trợ tối đa không quá 35 triệu đồng/hộ.

Việc đào tạo và tuyển dụng lao động trong Khu kinh tế Dung Quất, các khu Công nghiệp của tỉnh và các cụm công nghiệp đối với các hộ bị thu hồi đất nông nghiệp còn trong độ tuổi lao động, nếu đủ điều kiện thì tuyển thẳng vào đào tạo tại Trường dạy nghề Dung Quất và các trường đào tạo nghề của tỉnh; số lao động còn trong độ tuổi lao động phải được ưu tiên sắp xếp, bố trí tuyển làm lao động phổ thông phù hợp với từng điều kiện cụ thể (tối thiểu là 60% lao động phổ thông của một dự án).

2. Trường hợp thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp được giao và diện tích đất thu hồi phải lớn hơn hoặc bằng 300m² (đối với đô thị và huyện Lý Sơn), 500m² (đối với các xã đồng bằng), 1.000m² (đối với các xã miền núi) mà địa phương có quỹ đất để làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp thì không thực hiện việc hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề bằng tiền theo quy định tại khoản 1 Điều này, mà thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất tại vị trí có thể làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp; mức đất được giao căn cứ vào khả năng quỹ đất của địa phương và diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi của từng hộ gia đình, cá nhân để đề nghị cho phù hợp và theo nguyên tắc: thu hồi 100m² đất nông nghiệp thì được giao 10m² đất sản xuất kinh doanh nhưng tối thiểu không thấp hơn 50m², tối đa không quá 150m² (đối với đô thị và huyện Lý Sơn), tối thiểu 100m², tối đa 300m² (đối với các xã đồng bằng), tối thiểu 150m², tối đa 500m² (đối với các xã miền núi). Giá đất để thu tiền sử dụng đất tại vị trí được giao là giá đất sản xuất kinh doanh (hoặc giá đất sản xuất kinh doanh có vị trí tương đương vị trí đất sản xuất kinh doanh được giao) do UBND tỉnh quy định và công bố hàng năm. Việc xác định diện tích đất để giao làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp cho từng trường hợp cụ thể do Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp

với chính quyền địa phương và chủ đầu tư xác định để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét, quyết định.

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại khoản 7 Điều 10 của Quy định này thì được hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề bằng tiền với mức hỗ trợ là 4.000đồng/m² cho phần diện tích đất bị thu hồi, nhưng không vượt quá hạn mức giao đất sản xuất nông nghiệp tại địa phương

Điều 30. Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn

Trường hợp đất thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì được hỗ trợ 60% giá trị bồi thường đất; tiền hỗ trợ được nộp vào ngân sách Nhà nước và được đưa vào dự toán ngân sách hàng năm của xã, phường, thị trấn và chỉ được sử dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Điều 31. Các biện pháp hỗ trợ khác

1. Đối với các trường hợp bị Nhà nước thu hồi đất có đất đai, nhà cửa, vật kiến trúc hợp pháp và có hộ khẩu thường trú tại địa phương mà phải dịch chuyển chỗ ở trên phần đất còn lại hoặc di chuyển hẳn chỗ ở nhưng tổng kinh phí bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc không đủ để xây dựng lại nhà cấp 4.3A, diện tích 40m² theo đơn giá bồi thường hiện hành của UBND tỉnh thì được hỗ trợ phần chênh lệch đó. Mức hỗ trợ cụ thể do Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xác định để đưa vào phương án bồi thường trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với hộ gia đình bị phá dỡ một phần nhà ở, phần nhà ở còn lại vẫn tồn tại trên phần đất không bị thu hồi thì được hỗ trợ để sửa chữa lại phần nhà đã bị phá dỡ 2.000.000 đồng/hộ (đối với nhà cấp 4.2 trở lên), 1.500.000 đồng/hộ (đối với nhà cấp 4.3 và nhà sàn đồng bào miền núi) và 1.000.000 đồng/hộ (đối với nhà thuộc dạng khác). Riêng mái hiên (nhà NK5) thì không hỗ trợ sửa chữa

Một ngôi nhà có nhiều cấp khác nhau thì chỉ được tính hỗ trợ một mức cao nhất của ngôi nhà bị phá dỡ. Trường hợp một hộ có nhiều ngôi nhà bị phá dỡ một phần thì cũng được tính hỗ trợ để sửa chữa lại phần phá dỡ theo từng ngôi nhà với mức hỗ trợ như quy định trên.

3. Đối với hộ gia đình bị phá dỡ hoàn toàn chỗ ở hoặc bị phá dỡ một phần nhưng phần nhà còn lại không thể tiếp tục sử dụng được mà phải xây dựng mới nhà ở trên phần đất còn lại thì được hỗ trợ dịch chuyển 2.000.000 đồng/hộ.

4. Đối với các kiốt đơn lẻ dùng để buôn bán, sản xuất kinh doanh đơn lẻ mang tính hộ gia đình hoặc dùng để làm các dịch vụ khác (không gắn liền với nhà ở). Khi bị giải tỏa hoàn toàn hoặc không thể sử dụng phần còn lại để tiếp tục buôn bán, sản xuất kinh doanh thì được hỗ trợ di chuyển 1.000.000 đồng/kiốt.

5. Hộ gia đình phải di chuyển hẳn chỗ ở, dịch chuyển hoàn toàn chỗ ở hoặc những hộ chỉ phá dỡ một phần nhưng phần nhà còn lại không thể sử dụng được phải xây dựng mới nhà ở, mà hộ gia đình đó có người đang hưởng chế độ trợ cấp của Nhà nước thì được hỗ trợ đối tượng chính sách, như sau:

a. Hộ thân nhân chủ yếu của 3 Liệt sĩ trở lên, hộ Mẹ Việt Nam Anh hùng, hộ là thương binh 1/4 hoặc bệnh binh 1/4, hộ Anh hùng Lực lượng vũ trang, Anh hùng Lao động thì được hỗ trợ 3.000.000 đồng/hộ.

b. Hộ thân nhân chủ yếu có 2 Liệt sĩ, hộ liệt sĩ neo đơn, hộ thương binh 2/4 hoặc bệnh binh 2/4 thì được hỗ trợ 2.000.000 đồng/hộ.

c. Hộ thân nhân chủ yếu có 1 Liệt sĩ, thương bệnh binh được xếp hạng hoặc hộ là người già yếu neo đơn, tàn tật được UBND cấp xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi xác nhận thì được hỗ trợ 1.000.000 đồng/hộ.

6. Đối với hộ gia đình phải di chuyển hẳn chỗ ở hoặc dịch chuyển chỗ ở trên phần đất còn lại, mà hộ bị phá dỡ có đồng hồ nước, đồng hồ điện và điện thoại cố định thì được hỗ trợ chi phí di dời (tận dụng lại vật tư cũ) và chi phí lắp đặt lại, như sau:

6.1. Đối với hộ gia đình phải di chuyển hẳn chỗ ở đến nơi ở mới:

a. Đồng hồ nước: 1.000.000 đồng/hộ.

b. Đồng hồ điện:

- Công tơ điện 1 pha: 300.000 đồng/công tơ.

- Công tơ điện 3 pha : 500.000 đồng/công tơ.

Mức hỗ trợ di dời công tơ điện không áp dụng cho những công tơ do hộ gia đình tự bắt để kiểm tra sản lượng điện dùng hàng tháng với công tơ điện chính của hộ gia đình.

c. Điện thoại cố định: 500.000 đồng/máy.

6.2. Đối với hộ gia đình phải dịch chuyển hoàn toàn chỗ ở hoặc những hộ chỉ giải tỏa một phần nhưng phần nhà còn lại không thể sử dụng được mà phải xây dựng lại toàn bộ nhà ở trên phần đất còn lại:

- a. Đồng hồ nước : 500.000 đồng/hộ.
- b. Công tơ điện: - 1 pha: 150.000đồng/công tơ;
- 3 pha: 250.000đồng/công tơ.
- c. Không tính hỗ trợ di chuyển điện thoại cố định.

7. Hỗ trợ di dời mồ mả:

- Đối với mộ mai táng dưới 01 năm (theo giấy chứng tử hoặc xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi) thì được hỗ trợ thêm 2.000.000 đồng/mộ.

- Đối với mộ mai táng từ 01 năm đến dưới 02 năm (theo giấy chứng tử hoặc xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi) thì được hỗ trợ thêm 1.500.000 đồng/mộ.

- Đối với mộ mai táng từ 02 năm đến dưới 03 năm (theo giấy chứng tử hoặc xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi) thì được hỗ trợ thêm 1.000.000 đồng/mộ.

- Đối với mộ mai táng trên 03 năm thì được hỗ trợ thêm 500.000 đồng/mộ.

8. Đối với các dự án đầu tư không thuộc nguồn vốn ngân sách Nhà nước và các dự án đầu tư không do Công ty Nhà nước làm chủ đầu tư mà chủ dự án (người được Nhà nước giao đất) có yêu cầu đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng trước thời gian quy định thì chủ dự án có thể thưởng bằng tiền cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và các hộ bị thu hồi đất; mức thưởng do chủ dự án thỏa thuận với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, các hộ bị thu hồi đất để đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 32. Đối với những hộ gia đình chỉ bị phá dỡ tường rào, công ngõ gắn liền với đất ở hoặc nhà không phải mục đích để ở hoặc hộ gia đình không được bồi thường, hỗ trợ nhà cửa thì không được hỗ trợ theo quy định tại Điều 27, 28, 29 và Điều 31 của Quy định này.

Chương V

TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 33. Lập và thực hiện dự án tái định cư

Căn cứ vào từng dự án cụ thể UBND tỉnh quyết định giao nhiệm vụ lập và thực hiện dự án tái định cư:

1. Các dự án có số hộ di chuyển hẳn từ 10 hộ trở lên thì xem xét lập khu tái định cư để giải phóng mặt bằng thực hiện việc thu hồi đất. Trong trường hợp đã có khu tái định cư để bố trí cho các hộ di chuyển hẳn (khu tái định cư của nhiều dự án) trên cùng một địa bàn thì không nhất thiết phải xây dựng khu tái định cư.

1.1. Khi dự án được duyệt, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm phối hợp cùng UBND huyện, thành phố nơi có dự án xác định địa điểm khu đất tái định cư, lập kế hoạch triển khai trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Khu tái định cư phải có cơ sở hạ tầng thiết yếu theo dự án được duyệt và phải được xây dựng xong cơ bản trước khi phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

1.2. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng như quá trình phát triển kinh tế - xã hội của từng địa phương, từng ngành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, UBND tỉnh quyết định hoặc ủy quyền cho UBND huyện, thành phố tổ chức thực hiện, lập dự án khu tái định cư hoặc khu giãn dân cho phù hợp với tình hình thực tế.

1.3. Đối với Khu kinh tế Dung Quất: Căn cứ vào kế hoạch phát triển của từng giai đoạn tại Khu kinh tế Dung Quất, Ban quản lý Khu kinh tế Dung Quất chủ động phối hợp với chính quyền địa phương phê duyệt dự án đầu tư, xây dựng khu tái định cư, khu giãn dân nằm trong bản đồ quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/2000 trở lên, bằng nguồn vốn Trung ương cấp hàng năm, nguồn thu từ đầu tư cơ sở hạ tầng khu tái định cư, nguồn vốn huy động từ giao đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đấu giá đất có cơ sở hạ tầng.

1.4. Việc lập dự án và xây dựng khu tái định cư thực hiện theo quy định hiện hành về quản lý đầu tư và xây dựng.

2. Trường hợp di chuyển hẳn dưới 10 hộ thì dựa vào quỹ đất dự phòng của địa phương hoặc tình hình sử dụng đất các khu dân cư kế cận, lên phương án trải dân, giãn dân, thực hiện nguyên tắc phải có đất tái định cư cho hộ gia đình di chuyển hẳn chỗ ở.

Điều 34. Bố trí tái định cư

1. Cơ quan được giao trách nhiệm bố trí tái định cư cần phải phối hợp với chính quyền địa phương và hộ dân di chuyển chỗ ở để thống nhất về địa điểm khu tái định cư; khu tái định cư phải phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và hộ dân không được thay đổi việc chọn địa điểm khi khu tái định cư đã được triển khai xây dựng; đồng thời công khai dự kiến phương án bố trí tái định cư, tạo điều kiện cho các hộ di chuyển chỗ ở được xem cụ thể nơi tái định cư và thảo luận công khai về dự kiến bố trí tái định cư (bao gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, diện tích từng lô đất, các khoản phải nộp khi cấp đất tái định cư, ...) trước khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

2. Cơ sở hạ tầng trong khu tái định cư sau khi xây dựng xong được bàn giao cho UBND huyện, thành phố để quản lý cùng lúc với bàn giao quỹ đất khu tái định cư; cơ quan quản lý có trách nhiệm tổ chức duy tu, bảo dưỡng hạ tầng chung theo quy định.

Điều 35. Điều kiện bắt buộc đối với khu tái định cư

1. Khu tái định cư phải xây dựng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng.

2. Khu tái định cư được sử dụng cho một hoặc nhiều dự án trên cùng một địa bàn.

3. Trước khi bố trí đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân tại khu tái định cư, thì khu tái định cư phải được xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ và phải có điều kiện phát triển bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

Điều 36. Các biện pháp hỗ trợ sản xuất và đời sống cho các hộ sản xuất nông nghiệp tại khu tái định cư

1. Hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho vụ sản xuất nông nghiệp đầu tiên, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt chăn nuôi;

2. Cải tạo đất để mở rộng sản xuất nông nghiệp; xây dựng và phát triển các công trình thủy lợi đảm bảo nước cho sản xuất và sinh hoạt;

3. Tư vấn về kỹ thuật để xây dựng nhà ở tại khu tái định cư.

Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở

1. Quyền:

- Đề đạt nguyện vọng và đăng ký đất ở khu tái định cư bằng Phiếu trưng cầu ý kiến (biểu số 4 ban hành kèm theo Quyết định số 1963/QĐ-CT ngày 11/7/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi) gửi đến Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Được tạo điều kiện để chuyển hộ khẩu, chuyển trường học cho các thành viên trong gia đình về nơi ở mới;

- Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các quyền theo quy định của Pháp luật về đất đai.

2. Nghĩa vụ:

2.1. Những hộ gia đình có nguyện vọng đăng ký đến khu tái định cư phải có cam kết và có nghĩa vụ di chuyển vào khu tái định cư đúng cam kết với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2.2. Những hộ được bố trí đất tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất tại khu tái định cư theo nguyên tắc như sau:

a. Trường hợp giá đất ở hợp pháp bị thu hồi cao hơn giá đất ở tại khu tái định cư thì nộp tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại khu tái định cư;

b. Trường hợp giá đất ở hợp pháp bị thu hồi thấp hơn giá đất ở tại khu tái định cư thì nộp tiền sử dụng đất theo giá đất ở hợp pháp bị thu hồi.

2.3. Giá đất ở khu tái định cư do UBND tỉnh quy định cho từng dự án cụ thể trên cơ sở đề nghị của Sở Tài chính theo nguyên tắc giá đất từng vị trí khu tái định cư bảo đảm có mức giá bằng giá đất có vị trí tương đương theo bảng giá đất ở do UBND tỉnh quy định và công bố hàng năm.

2.4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư nhưng không vào khu tái định cư theo quy định, mà xin vào khu tái định cư có giá cao hơn và được cấp có thẩm quyền cho phép thì phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại khu tái định cư theo quy định của UBND tỉnh

2.5. Những hộ được bố trí đất tái định cư phải xây dựng nhà, công trình theo đúng quy hoạch và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 38. Điều kiện và nguyên tắc bố trí tái định cư

1. Điều kiện để được bố trí tái định cư:

- Những hộ được bố trí tái định cư phải đồng thời thoả mãn 3 điều kiện sau:

+ Phải bị thu hồi đất ở hợp pháp;

+ Phải bị thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất còn lại của thửa đất có đất ở bị thu hồi đủ diện tích để xây dựng nhà ở nhưng không được phép xây dựng trên phần diện tích đất còn lại đó hoặc diện tích đất còn lại không đủ điều kiện để xây dựng nhà ở theo quy hoạch đô thị và điểm dân cư nông thôn theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 của Quy định này;

+ Phải di chuyển hẳn chỗ ở.

- Diện tích lô đất tái định cư được thực hiện theo quy định hiện hành của UBND tỉnh về hạn mức giao đất ở khi Nhà nước giao đất. Nếu người được bố trí đất tái định cư nhận lô đất vượt định mức thì phần diện tích chênh lệch đó người được nhận đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất quy định của UBND tỉnh tại khu tái định cư.

2. Nguyên tắc bố trí đất ở khu tái định cư:

- Ưu tiên tái định cư tại chỗ cho người bị thu hồi đất tại nơi có dự án tái định cư; ưu tiên vị trí thuận lợi cho các hộ sớm thực hiện giải phóng mặt bằng, hộ có vị trí thuận lợi tại nơi ở cũ, hộ gia đình chính sách.

- Đất ở bị thu hồi có vị trí theo hiện trạng như thế nào thì bố trí đất tương đương tại khu tái định cư.

Điều 39. Xử lý một số trường hợp cụ thể về cấp đất tái định cư

1. Trường hợp diện tích đất ở hợp pháp bị thu hồi lớn hơn hoặc bằng định mức lô đất tái định cư.

Những hộ có đất đai, nhà, công trình hợp pháp và diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn hoặc bằng định mức lô đất tái định cư theo quy định thì hộ gia đình được giao 1 lô đất tái định cư và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 37 của Quy định này. Trường hợp diện tích đất ở bị thu hồi có diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh, thì UBND các huyện, thành phố nơi có đất bị thu hồi căn cứ vào quỹ đất của địa phương, nhu cầu về đất ở và số nhân khẩu của hộ gia đình bị thu hồi đất, để xem xét đề nghị UBND tỉnh thống nhất giao thêm một phần diện tích đất ở cho người bị thu hồi đất, nhưng không vượt quá diện

tích của đất ở bị thu hồi và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 37 của Quy định này. Trong trường hợp các lô đất tái định cư được giao (bao gồm lô đất tái định cư được giao và lô đất tái định cư được giao thêm) lớn hơn diện tích đất ở hợp pháp bị thu hồi thì phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được giao với diện tích đất ở bị thu hồi hộ gia đình phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại khu tái định cư.

2. Trường hợp diện tích đất ở hợp pháp bị thu hồi nhỏ hơn định mức lô đất tái định cư.

Những hộ có đất đai, nhà, công trình hợp pháp mà diện tích đất ở bị thu hồi nhỏ hơn định mức lô đất tái định cư theo quy định thì cũng được xem xét giao lô đất tái định cư theo định mức giao đất để xây dựng nhà ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 37 của Quy định này đối với phần diện tích đất ở hợp pháp bị thu hồi. Phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được giao với diện tích đất ở hợp pháp bị thu hồi hộ gia đình phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại khu tái định cư.

3. Đối với nhà thờ họ tộc, khi Nhà nước thu hồi đất phải di dời nhà thờ thì được bồi thường theo Quy định này và được giao đất mới tại khu tái định cư để xây dựng lại nhà thờ với diện tích bằng diện tích đất xây dựng nhà thờ, nhưng tối đa không quá 100m² đối với các phường thuộc thành phố Quảng Ngãi, không quá 150m² đối với các khu vực còn lại và được hỗ trợ di chuyển 3.000.000 đồng/01 nhà thờ họ tộc. Người đứng tên nhà thờ họ tộc phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 37 của Quy định này và khoản 2 của Điều này (nếu diện tích đất được giao lớn hơn diện tích đất hợp pháp bị thu hồi).

4. Hộ gia đình có đất đai, nhà, công trình hợp pháp được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều này, nhưng hộ gia đình có nguyện vọng tái định cư tự do thì được hỗ trợ một khoản bằng tiền tương đương theo giá bình quân suất đầu tư của một lô đất tái định cư, nhưng tối đa không quá 100 triệu đồng/hộ (đối với các phường thuộc thành phố), không quá 60 triệu đồng/hộ (đối với thị trấn các huyện đồng bằng và xã Nghĩa Dũng, Nghĩa Đông thuộc thành phố Quảng Ngãi), không quá 40 triệu đồng/hộ (đối với thị trấn thuộc huyện Nghĩa Hành, thị trấn các huyện miền núi và các xã thuộc huyện đồng bằng), không quá 25 triệu đồng/hộ (đối với các xã còn lại thuộc huyện Nghĩa Hành, các xã thuộc huyện miền núi và hải đảo) và phải khấu trừ chênh lệch giữa diện tích đất tái định cư theo định mức với diện tích đất ở thực tế bị thu hồi theo quy định tại khoản 2 của Điều này (nếu có).

5. Hộ gia đình đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định tại Điều 21 của Quy định này; những trường hợp chỉ được hỗ trợ nhà, công trình theo quy định tại tiết b điểm 2.1, tiết a, b điểm 2.2 và điểm 2.3 khoản 2 Điều 20 và trường hợp không thoả mãn 3 điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 38 của Quy định này, nếu được UBND cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận không còn chỗ ở nào khác thì tùy theo từng trường hợp cụ thể mà Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề xuất để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét, quyết định giao đất để làm nhà ở tại khu tái định cư cho từng trường hợp cụ thể. Hộ gia đình được giao đất để làm nhà ở phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại khu tái định cư.

Thẩm quyền quyết định mức hỗ trợ tái định cư bằng hình thức giao đất mới tại khu tái định cư hoặc mức hỗ trợ tái định cư tự do bằng tiền quy định tại khoản 4, 5 của Điều này do cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định trên cơ sở đề nghị của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 40. Nguồn vốn xây dựng khu tái định cư

Nguồn vốn xây dựng khu tái định cư do cấp có thẩm quyền quyết định khi xây dựng khu tái định cư, cơ bản bao gồm:

1. Kinh phí bồi thường thiệt hại cơ sở hạ tầng tại nơi thu hồi đất do người sử dụng đất trả;
2. Nguồn vốn huy động từ tiền sử dụng quỹ đất để xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy định hiện tại của Luật đất đai;
3. Nguồn ngân sách Nhà nước hỗ trợ để xây dựng các công trình phúc lợi, cải tạo sản xuất nông nghiệp, mở rộng các dịch vụ nuôi trồng, đánh bắt thủy, hải sản;
4. Nguồn hỗ trợ từ người sử dụng đất;
5. Các nguồn khác.

Điều 41. Tái định cư đối với các dự án đặc biệt

Đối với các dự án đầu tư do Chính phủ, Quốc hội quyết định mà phải di chuyển cả một cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế, xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng thì tùy trường hợp cụ thể, Thủ tướng quyết định hoặc trình Chính phủ xem xét quyết định chính sách tái định cư đặc biệt hơn với mức hỗ trợ cao nhất được áp dụng là hỗ trợ toàn bộ chi phí lập khu tái định cư mới, xây dựng nhà ở, cải tạo đồng ruộng, xây dựng cơ sở hạ tầng (hạ tầng kỹ thuật và hạ

tầng xã hội) và một số chính sách hỗ trợ khác nhằm ổn định sản xuất và đời sống cho cộng đồng dân cư tái định cư.

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 42. Giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, thành phố do Chủ tịch UBND huyện, thành phố quyết định thành lập để thực hiện nhiệm vụ:

- Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn huyện, thành phố.
- Tham mưu cho UBND huyện, thành phố phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, thành phố, gồm:

- Lãnh đạo UBND huyện, thành phố làm Chủ tịch Hội đồng;
- Lãnh đạo phòng Tài chính - Kế hoạch, Phó Chủ tịch Hội đồng;
- Chủ đầu tư, uỷ viên thường trực;
- Đại diện phòng Tài nguyên và Môi trường, uỷ viên;
- Đại diện phòng Hạ tầng kinh tế, uỷ viên;
- Đại diện lãnh đạo Chi Cục thuế, uỷ viên;
- Đại diện lãnh đạo UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi, uỷ viên;
- Đại diện thôn hoặc tổ dân phố;
- Đại diện của những hộ gia đình có đất bị thu hồi từ một đến hai người do những người bị thu hồi đất thống nhất đề cử;

Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, thành phố quyết định cho phù hợp với tình hình thực tế.

2. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (ngoài Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, thành phố) do Chủ tịch UBND tỉnh quyết định giao cho từng tổ chức cụ thể trên cơ sở đề nghị của Sở Nội vụ. Khi thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải có sự tham gia của chủ đầu tư, đại diện lãnh đạo UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi và đại diện của những hộ gia đình có đất bị thu hồi từ một đến hai người. Riêng đối với các dự án đầu tư có quy

mô lớn thuộc khu kinh tế Dung quất mà có tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư từ 15 tỷ đồng trở lên (kể cả dự phòng chi) phải do Ban đền bù, tái định và giải phóng mặt bằng tỉnh thực hiện.

Điều 43. Trách nhiệm của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1. Trách nhiệm của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, thành phố:

a. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, thành phố có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và thông qua phương án bồi thường do Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định và tổ chức triển khai thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, thành phố 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. Trách nhiệm của các thành viên Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, thành phố:

- Chủ tịch Hội đồng chỉ đạo các thành viên Hội đồng lập, trình duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Chủ đầu tư có trách nhiệm giúp Chủ tịch Hội đồng lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; đảm bảo đủ kinh phí để chi trả kịp thời tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Đại diện của những hộ gia đình có đất bị thu hồi có trách nhiệm phản ánh nguyện vọng của người bị thu hồi đất, người phải di chuyển chỗ ở, vận động những người bị thu hồi đất thực hiện di chuyển, giải phóng mặt bằng đúng tiến độ;

- Các thành viên khác thực hiện các nhiệm vụ theo sự phân công và chỉ đạo của Chủ tịch Hội đồng phù hợp với trách nhiệm của từng ngành.

c. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, thành phố có trách nhiệm hướng dẫn, giải đáp thắc mắc về những vấn đề liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi.

d. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, thành phố chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý của số liệu kiểm kê, tính hợp pháp của đất đai, tài sản

được bồi thường, hỗ trợ hoặc không bồi thường, hỗ trợ, các chính sách hỗ trợ và tái định cư trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã đề nghị phê duyệt.

e. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, thành phố thực hiện một số nhiệm vụ khác theo quy định của UBND tỉnh.

2. Trách nhiệm của Tổ chức được giao nhiệm bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (ngoài Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, thành phố):

a. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định này; tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án bồi thường đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý của số liệu kiểm kê, tính hợp pháp của đất đai, tài sản được bồi thường, hỗ trợ hoặc không bồi thường, hỗ trợ, các chính sách hỗ trợ và tái định cư trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã đề nghị phê duyệt.

b. Hướng dẫn, giải đáp thắc mắc cho những người bị thu hồi đất về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

c. Thực hiện một số nhiệm vụ khác theo quy định của UBND tỉnh.

Điều 44. Thẩm quyền phê duyệt, nội dung thẩm định và thời gian thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

a. Chủ tịch UBND huyện, thành phố phê duyệt phương án bồi thường thuộc các dự án do UBND huyện, thành phố quyết định đầu tư và các dự án do UBND tỉnh (hoặc các Sở, ngành được uỷ quyền), Bộ, ngành Trung ương quyết định đầu tư trong các trường hợp sau:

- Đối với các dự án mà có phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư từ 15 tỷ đồng trở xuống (kể cả dự phòng chi) thuộc huyện đồng bằng;

- Đối với các dự án mà có phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư từ 05 tỷ đồng trở xuống (kể cả dự phòng chi) thuộc các huyện: Sơn Hà, Ba Tơ, Trà Bồng, Minh Long, Sơn Tây và Lý Sơn;

- Đối với các dự án mà có phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư từ 02 tỷ đồng trở xuống (kể cả dự phòng chi) thuộc huyện Tây Trà.

Đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do UBND huyện, thành phố phê duyệt mà trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh thêm một số khoản kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư sau khi đã sử dụng hết dự phòng chi trong

phương án bồi thường mà vẫn còn thiếu và phần thiếu này cộng với giá trị phương án đã được UBND huyện, thành phố phê duyệt nhỏ hơn mức quy định trên thì Chủ tịch UBND huyện, thành phố phải phê duyệt lại phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đó. Trong trường hợp phần thiếu này nhỏ hơn 5% trên tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được UBND huyện, thành phố phê duyệt nhưng tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ (bao gồm giá trị phương án đã được UBND huyện, thành phố phê duyệt cộng với giá trị phát sinh) lớn hơn mức quy định trên thì Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền Chủ tịch UBND huyện, thành phố phê duyệt lại phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do UBND tỉnh phê duyệt mà trong quá trình thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư nếu có phát sinh mà phần giá trị phát sinh đó nhỏ hơn hoặc bằng kinh phí dự phòng chi trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được UBND tỉnh phê duyệt, Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền cho Chủ tịch UBND huyện, thành phố phê duyệt phần phát sinh đó.

b. Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các dự án mà có phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư liên quan từ 2 huyện (thành phố) trở lên; các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và các phương án bồi thường do Ban đền bù, tái định cư và giải phóng mặt bằng tỉnh lập sau khi đã được Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tỉnh thẩm định.

Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tỉnh (gọi tắt là Hội đồng thẩm định tỉnh) do Chủ tịch UBND tỉnh quyết định thành lập để thực hiện nhiệm vụ giúp cho UBND tỉnh trong việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và được phép thành lập Tổ chuyên viên giúp việc Hội đồng thẩm định tỉnh. Tổ chức và hoạt động của Hội đồng thẩm định tỉnh được thực hiện theo Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 1015/QĐ-CT ngày 22/4/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh.

c. Tùy theo qui mô, tính chất, điều kiện cụ thể và tính hợp lý của từng dự án đầu tư mà Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có thể lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường (theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này) cho phù hợp với từng giai đoạn cụ thể trên cơ sở đề nghị thống nhất của chủ đầu tư, nhưng tuyệt đối không được chia nhỏ thành nhiều phương án bồi thường.

2. Nội dung thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Hội đồng thẩm định tỉnh được thực hiện theo Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 1015/QĐ-CT ngày 22/4/2005 của Chủ tịch UBND Đối với các phương án bồi thường thuộc thẩm quyền phê duyệt của Chủ tịch UBND huyện, thành phố thì không phải thẩm định tỉnh Quảng Ngãi.

3. Thời gian thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

a. Đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND huyện, thành phố:

Chậm nhất không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ xin phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Chủ tịch UBND huyện, thành phố nơi có đất thu hồi phải ra quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

b. Đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh:

- Chậm nhất không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ do Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gửi đến, Tổ Chuyên viên giúp việc Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tỉnh tiến hành họp kiểm tra phương án bồi thường có sự tham gia của đại diện Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và chủ dự án.

- Chậm nhất không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày Tổ Chuyên viên họp kiểm tra hoàn chỉnh phương án; Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tỉnh họp thẩm định có sự tham gia của lãnh đạo UBND huyện, thành phố nơi có đất thu hồi; lãnh đạo Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và chủ dự án.

- Chậm nhất không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tỉnh họp thông qua phương án, Thường trực Hội đồng thẩm định tỉnh lập Báo cáo thẩm định (kèm theo phương án đóng dấu "đã thẩm định") để trình UBND tỉnh xem xét quyết định đối với những phương án bồi thường không có sự thay đổi so với đề nghị của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Trường hợp có sự thay đổi so với đề nghị của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì Thường trực Hội đồng thẩm định tỉnh lập Thông báo kết quả thẩm định để làm cơ sở cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư điều chỉnh, bổ sung và sau khi nhận được văn bản đề nghị kèm theo phương án bồi thường điều chỉnh, bổ sung, Thường trực

Hội đồng thẩm định tỉnh lập báo cáo thẩm định (kèm theo phương án đóng dấu "đã thẩm định") để trình UBND tỉnh xem xét quyết định.

Điều 45. Thoả thuận bồi thường, hỗ trợ

Trường hợp người được giao đất, cho thuê đất hoặc tổ chức phát triển quỹ đất thoả thuận được với người bị thu hồi đất về mức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định tại Quy định này thì thực hiện theo sự thoả thuận đó; Nhà nước không tổ chức, thực hiện bồi thường, hỗ trợ.

Điều 46. Trách nhiệm của UBND huyện, thành phố và UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi

1. Trách nhiệm của UBND huyện, thành phố:

a. Chỉ đạo, tổ chức, tuyên truyền, vận động mọi tổ chức, cá nhân về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng theo đúng quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

b. Chỉ đạo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cùng cấp lập phương án bồi thường và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thực hiện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 45 của Quy định này;

c. Phối hợp với các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức và chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng, phương án tạo lập các khu tái định cư tại địa phương theo phân cấp của UBND tỉnh;

d. Giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền được giao; ra quyết định cưỡng chế và tổ chức cưỡng chế đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền; phối hợp với các cơ quan chức năng tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

2. Trách nhiệm của UBND xã, phường, thị trấn:

a. Tổ chức tuyên truyền về mục đích thu hồi đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án;

b. Phối hợp với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện đo đạc đất đai, kiểm kê tài sản trên đất, xác nhận đất đai và tài sản của người bị thu hồi đất;

c. Phối hợp, tạo điều kiện hỗ trợ cho việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở và tạo điều kiện cho việc giải phóng mặt bằng.

d. Lập Biên bản hoặc thông báo xử lý các trường hợp coi nói, xây dựng mới nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng, vật nuôi sau thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố, sau thời điểm có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền và các trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích theo quy định của pháp luật;

e. Xác nhận thời điểm xây dựng nhà cửa, vật kiến trúc, số nhân khẩu của người bị thu hồi đất, nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất, đất có tranh chấp hay không, khi xây dựng có bị lập biên bản xử lý không, tổng diện tích đất nông nghiệp được giao của từng chủ hộ bị ảnh hưởng và cây trồng chính hàng năm tại phạm vi thu hồi đất đối với trường hợp có nhiều loại cây trồng hàng năm khác nhau tại thời điểm thu hồi đất để làm cơ sở tính toán bồi thường, hỗ trợ theo Quy định này.

Điều 47. Trách nhiệm của các Sở, Ban ngành cấp tỉnh

1. Sở Tài chính có trách nhiệm:

a. Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất, giá tài sản (trừ nhà và công trình xây dựng khác) để tính bồi thường, các mức hỗ trợ, biện pháp hỗ trợ và tái định cư tại địa phương trình UBND tỉnh quyết định;

b. Chủ trì việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do UBND tỉnh phê duyệt.

c. Kiểm tra việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và chi phí cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại địa phương.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc lập và thực hiện các dự án tái định cư.

3. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a. Hướng dẫn việc xác định qui mô, diện tích, tính chất hợp pháp, không hợp pháp của các công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi làm cơ sở cho việc tính toán bồi thường, hỗ trợ cho từng đối tượng;

b. Xác định giá nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất để tính bồi thường trình UBND tỉnh phê duyệt;

c. Chủ trì phối hợp với các cơ quan chức năng xác định vị trí, qui mô khu tái định cư cho phù hợp với quy hoạch phát triển chung của địa phương trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a. Hướng dẫn việc xác định diện tích, loại đất, hạng đất và đất đủ điều kiện được bồi thường, đất không được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

b. Hướng dẫn việc xác định qui mô diện tích đất thuộc đối tượng được bồi thường hoặc không được bồi thường, mức độ bồi thường hoặc hỗ trợ cho từng người sử dụng đất bị thu hồi làm cơ sở cho việc tính toán bồi thường và hỗ trợ cho từng đối tượng;

c. Chủ trì và phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng trình UBND tỉnh quyết định phạm vi thu hồi đất của từng dự án.

5. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm:

Hướng dẫn các đơn vị, địa phương xác định mật độ các loại cây trồng và điều kiện để được bồi thường, hỗ trợ; các thủ tục liên quan đến việc thanh lý rừng.

Điều 48. Thực hiện công khai hóa, dân chủ hóa trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Các ngành, các cấp tổ chức học tập quán triệt và tuyên truyền rộng rãi trong cán bộ, công chức và nhân dân các quy định của Nhà nước về thực hiện quy chế dân chủ ở cơ sở, giúp mọi người nhận thức và thực hiện đúng đắn chủ trương của Đảng và Nhà nước về quy chế dân chủ. Các huyện, thành phố, xã, phường, thị trấn phải đưa nội dung về dân chủ trong quản lý đầu tư và xây dựng vào kế hoạch thực hiện dân chủ ở cơ sở hàng tháng, quý và năm của địa phương.

2. Trước khi triển khai các dự án đầu tư mới, nâng cấp mở rộng cơ sở hạ tầng, phải tiến hành họp nhân dân theo quy chế thực hiện dân chủ ở cơ sở để làm cho nhân dân thấy rõ được ý nghĩa, lợi ích của việc thực hiện dự án. Khi có từ 70% hộ dân trở lên tại khu vực giải tỏa đồng tình chủ trương (thông qua việc phát phiếu trưng cầu ý kiến) thì tổ chức triển khai thực hiện dự án, nếu chưa đủ 70% hộ dân đồng tình chủ trương thì tất cả hệ thống Đảng, Chính quyền (bao gồm cả cơ quan của từng thành viên trong gia đình bị giải tỏa đang công tác) và các Hội, đoàn thể các cấp vận động thuyết phục cho đến khi đạt 70%.

3. Khi có chủ trương đầu tư dự án của cấp có thẩm quyền, người sử dụng đất (chủ dự án hoặc chủ đầu tư) phối hợp với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và UBND cấp xã tổ chức thông báo rộng rãi cho người bị thu hồi đất biết về chủ trương, nguyên tắc, trình tự thủ tục, mức giá bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với dự án.

4. Trong quá trình đo đạc, kiểm kê phải được sự tham gia của đại diện chính quyền địa phương cấp xã (thôn hoặc tổ dân phố) và được chủ hộ ký thống nhất số liệu đo đạc, kiểm kê. Trường hợp người bị thu hồi đất không thống nhất ký biên bản kiểm kê mà không có lý do chính đáng thì Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với chính quyền địa phương lập biên bản để làm cơ sở giải quyết các vấn đề liên quan sau này và chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của số liệu đã đo đạc, kiểm kê để đưa vào phương án bồi thường.

5. Sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải tổ chức niêm yết, công bố rộng rãi phương án bồi thường cho người bị thu hồi đất và nhân dân thuộc dự án biết. Đồng thời phân tích cho người bị thu hồi đất thấy được những lợi ích thụ hưởng từ các dự án đầu tư mang lại như: giá trị nhà đất sẽ tăng lên, đường phố được mở rộng thông thoáng, kang trang... để nhân dân thông suốt thực hiện giải toả.

Những vướng mắc liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của nhân dân, các cấp, các ngành phải xem xét cụ thể để xử lý hợp tình, hợp lý từ cơ sở, kết hợp với tuyên truyền vận động nhân dân thực hiện tốt phương châm "*Nhà nước và nhân dân cùng làm*", thể hiện rõ trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi của nhân dân đối với công trình đó.

Các cuộc họp với nhân dân phải được lập biên bản, có xác nhận của đại diện tất cả các hộ dân, tổ chức, lưu trữ và gửi đến các cơ quan có liên quan. UBND cấp huyện, thành phố; xã, phường, thị trấn và các cơ quan chức năng có trách nhiệm nghiên cứu, trả lời các ý kiến đóng góp và các kiến nghị của nhân dân theo đúng thẩm quyền; nếu vượt quá thẩm quyền thì báo cáo cơ quan cấp trên xem xét, quyết định.

6. Chủ tịch UBND huyện, thành phố và xã, phường, thị trấn tại khu vực giải toả chịu trách nhiệm chính trong việc vận động, thuyết phục nhân dân. Đối với những hộ dân trong diện giải toả sau khi đã được giải thích rõ chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án nhưng cương quyết không chịu ký biên bản kiểm kê, giải toả, di chuyển thì phải làm rõ nguyên nhân, đối tượng nào trong hộ đó không chấp nhận, cần tiến hành các biện pháp xử lý cụ thể; đồng thời các Hội, đoàn thể có trách nhiệm liên quan với từng đối tượng tiếp tục vận động, thuyết phục. Trường hợp bắt buộc phải cưỡng chế thì ngoài sự tham gia trực tiếp của các cơ quan chức năng thì còn phải huy động các lực lượng liên quan với đối tượng không chấp nhận giải toả, di chuyển cùng tham gia cưỡng chế. Trước khi cưỡng chế, UBND cấp huyện, thành phố; UBND cấp

xã tổ chức họp dân thông báo tình hình và công bố quyết định cưỡng chế thi hành của cơ quan có thẩm quyền.

7. Cán bộ công chức trực tiếp làm công tác bồi thường, khi làm việc phải đeo thẻ công chức; đối với công chức trong diện hợp đồng phải đeo bảng tên. Giải thích cho nhân dân theo nguyên tắc: đúng với chế độ chính sách của dự án đang thực hiện. Số liệu kiểm kê phải đúng với thực tế. Việc áp giá bồi thường, hỗ trợ phải theo đúng với chính sách hiện hành của tỉnh.

Điều 49. Trình tự tổ chức thực hiện, chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Trình tự lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

a. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp có thẩm quyền đã được công bố (hoặc văn bản tương đương), Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải triển khai việc phát tờ khai, hướng dẫn kê khai, thu tờ khai và một số giấy tờ khác liên quan đến tính hợp pháp về đất đai, tài sản của người bị Nhà nước thu hồi đất để làm cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

b. Người bị thu hồi đất kê khai diện tích, hạng đất, loại đất, vị trí đất, số lượng, chất lượng tài sản hiện có trên đất bị thu hồi; số nhân khẩu ..., đề bạt nguyện vọng tái định cư (nếu có) gửi lại cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư sau năm (05) ngày kể từ ngày nhận được tờ khai.

c. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư kiểm tra tờ khai và tổ chức thực hiện việc kiểm kê, đo đạc, xác định cụ thể diện tích đất bị thu hồi, tài sản bị thiệt hại có sự tham gia của đại diện chính quyền địa phương cấp xã nơi có đất thu hồi (thôn hoặc tổ dân phố), đại diện của những hộ gia đình có đất bị thu hồi, xác nhận của người bị thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản. Trên cơ sở số liệu kiểm kê, đo đạc đã được xác định và tính hợp pháp về đất, tài sản trên đất, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (phương án dự kiến) và được niêm yết công khai tại trụ sở làm việc của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) và tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất thu hồi để người bị thu hồi đất và các đối tượng có liên quan tham gia ý kiến trong thời gian bảy (07) ngày kể từ ngày thông báo niêm yết; nội dung niêm yết công khai gồm:

- Họ tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;

- Diện tích, loại đất, hạng đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, chất lượng, tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại ...;

- Căn cứ tính toán bồi thường, hỗ trợ như: giá đất tính bồi thường, giá tài sản ...;
- Các đối tượng được tính hỗ trợ và tái định cư.

Trường hợp Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư không thực hiện việc niêm yết công khai phương án bồi thường dự kiến theo quy định tại mục này thì cơ quan có trách nhiệm tham mưu cho cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường hoàn trả lại hồ sơ bồi thường để thực hiện việc niêm yết công khai theo đúng quy định trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường (trừ trường hợp có quy định riêng của UBND tỉnh).

d. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm tiếp thu ý kiến tham gia, giải đáp thắc mắc, ... và hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

e. Sau khi có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường theo quy định tại Điều 45 của Quy định này. Riêng đối với những phương án bồi thường có hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển hẳn chỗ ở thì phải có phương án bố trí tái định cư cụ thể (trong đó nhất thiết phải thể hiện đất tái định cư hiện hữu) mới được phê duyệt phương án bồi thường (trừ trường hợp có quy định riêng của UBND tỉnh và trường hợp hộ bị thu hồi đất để xây dựng khu tái định cư, nhưng được bố trí lại tại khu tái định cư).

f. Sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm niêm yết công khai phương án bồi thường tại trụ sở làm việc của đơn vị và tại UBND cấp xã nơi có đất thu hồi, thông báo kế hoạch và thời gian chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, giải quyết đất tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng.

2. Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được lập chia làm 2 phần:

a. Phần I: Xác định mức bồi thường, hỗ trợ cho từng đối tượng bị thu hồi đất.

b. Phần II: Phương án bố trí tái định cư, giá đất tính thu tiền sử dụng đất, giá bán nhà, số tiền người bị thu hồi đất phải nộp vào ngân sách Nhà nước do thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật và một số nội dung liên quan khác.

Việc kiểm kê, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải đảm bảo đầy đủ hệ thống các biểu mẫu đã được Chủ tịch UBND tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 1963/QĐ-CT ngày 11/7/2005.

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

a. Khi chi trả tiền bồi thường cho người bị thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản phải lập đầy đủ chứng từ thanh toán và có ký xác nhận của người được bồi thường, hỗ trợ. Trường hợp người được nhận bồi thường uỷ quyền cho người khác nhận tiền bồi thường, thì người được bồi thường phải làm giấy uỷ quyền có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi người đó cư trú.

b. Toàn bộ chứng từ liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải được Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lưu giữ và quản lý theo quy định hiện hành.

Điều 50. Cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng

1. UBND các cấp phối hợp với các tổ chức chính trị, chính trị - xã hội, tổ chức đoàn thể vận động người bị thu hồi đất tự giác thực hiện quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng; trường hợp đã thực hiện đúng các quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, người bị thu hồi đất cố tình không thực hiện quyết định thu hồi đất thì tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

2. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại Điều 45 của Quy định này quyết định cưỡng chế và tổ chức thực hiện cưỡng chế đối với các trường hợp cố tình không thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt thì tùy theo từng dự án cụ thể, Chủ tịch UBND tỉnh có thể uỷ quyền cho UBND huyện, thành phố quyết định cưỡng chế và tổ chức thực hiện cưỡng chế đối với các trường hợp cố tình không thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Điều 51. Chi phí phục vụ cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chi phí thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và thẩm quyền phê duyệt chi phí phục vụ cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

1. Chi phí phục vụ cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Chi phí phục vụ cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư bao gồm tất cả các khoản chi phí có liên quan đến quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án và được thanh quyết toán theo chi phí thực tế phát sinh hợp lý, hợp lệ, nhưng tối đa không được cao hơn mức quy định dưới đây (không bao gồm chi phí đo vẽ bản đồ địa chính):

a. Đối với dự án mà phương án bồi thường có tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ trực tiếp dưới 50 triệu đồng thì chi phí phục vụ bồi thường là 2 triệu đồng.

b. Đối với dự án mà phương án bồi thường có tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ trực tiếp từ 50 triệu đồng đến dưới 100 triệu đồng thì chi phí phục vụ bồi thường là 3 triệu đồng.

c. Đối với dự án mà phương án bồi thường có tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ trực tiếp từ 100 triệu đồng trở lên thì chi phí phục vụ bồi thường là 2% (đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư không thông qua Hội đồng thẩm định tỉnh) và 1,9% (đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải thông qua Hội đồng thẩm định tỉnh) trên tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ trực tiếp, nhưng không thấp hơn 3 triệu đồng.

2. Chi phí thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Đối với những phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do UBND tỉnh phê duyệt thì chi phí thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được tính bằng 0,1% trên tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ trực tiếp.

Chậm nhất không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được UBND tỉnh phê duyệt chủ đầu tư dự án phải trực tiếp chuyển trả tiền chi phí thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Thường trực Hội đồng thẩm định tỉnh (Sở Tài chính) bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, không chi trả thông qua Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Trên cơ sở nguồn thu từ chi phí thẩm định và tùy theo yêu cầu công việc thực tế phải thực hiện của Tổ chuyên viên giúp việc Hội đồng và Hội đồng thẩm định mà chủ tịch Hội đồng thẩm định quyết định mức chi cụ thể cho phù hợp với từng công việc.

3. Thẩm quyền phê duyệt chi phí phục vụ cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

3.1. Ủy quyền cho Giám đốc Sở Tài chính (Đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt), Chủ tịch UBND huyện,

thành phố (Đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Chủ tịch UBND huyện, thành phố phê duyệt) quyết định mức chi cho từng nội dung chi mà Nhà nước chưa có quy định tiêu chuẩn, định mức như: điều tra, khảo sát thực tế, lập phương án, phê duyệt phương án bồi thường, . . . phù hợp với đặc điểm, qui mô, tính chất của từng dự án và yêu cầu thực tế khi triển khai thực hiện, đồng thời có trách nhiệm phê duyệt dự toán chi phí phục vụ cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3.2. Các chủ dự án, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm thanh quyết toán chi phí phục vụ cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 52. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

Người bị thu hồi đất nếu chưa đồng ý với quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì được khiếu nại theo quy định của pháp luật. Trách nhiệm giải quyết khiếu nại, thời hiệu khiếu nại và trình tự giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 162, 163, 164 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Trong thời gian chờ giải quyết khiếu nại, người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành quyết định thu hồi đất, giao đất đúng kế hoạch và thời gian đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Điều 53. Xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân kê khai không đúng diện tích đất, loại đất bị thu hồi, cung cấp không đầy đủ các giấy tờ có liên quan đến nhà, đất theo yêu cầu của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và cố tình khai khống nhà cửa, vật kiến trúc, cây cối hoa màu, mồ mả nhằm trục lợi cá nhân thì tùy theo mức độ và tính chất vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

2. Tổ chức và cá nhân có liên quan trách nhiệm đến công tác bồi thường mà có hành vi chứng nhận và xác nhận khối lượng, giá trị bồi thường không đúng quy định hoặc gây sách nhiễu, phiền hà trong khi thi hành công vụ; cố ý hoặc thiếu trách nhiệm gây ra việc bồi thường chậm thì phải bồi hoàn về vật chất do hành vi vi phạm gây ra, bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

3. Đối với trường hợp các hộ khiếu nại đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật, nhưng các hộ này vẫn không chấp nhận tham gia kiểm kê tài sản và nhận tiền bồi thường thì Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư vẫn tiến hành kiểm kê, lập phương án bồi thường trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Số tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của các hộ không nhận được gửi vào Ngân hàng gắn nhất với lãi suất không kỳ hạn. Trong trường hợp cần thiết thì tiến hành cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

Điều 54. Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Lao động- Thương binh và Xã hội, Tư pháp; Thủ trưởng các Sở, Ban ngành có liên quan, Chủ tịch Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, thành phố, thủ trưởng các tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chịu trách nhiệm hướng dẫn và tổ chức thực hiện Quy định này.

Điều 55. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh thì các cấp, các ngành kịp thời báo cáo UBND tỉnh (thông qua Sở Tài chính) để xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp hoặc UBND tỉnh sẽ quy định cơ chế đặc cách riêng cho từng trường hợp cụ thể./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Nguyễn Xuân Huế