

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: 39/2007/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 31 tháng 12 năm 2007

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 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 16 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 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 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

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;

Căn cứ Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 2486/TT-STC ngày 19/12/2007,

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 01/01/2008 và thay thế Quyết định số 73/2006/QĐ-UB ngày 16/12/2006 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 tổ chức, 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 39/2007/QĐ-UBND
ngày 31/12/2007 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 điểm a, b, c, d, e, g và h khoản 1, điểm a, c và d khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; 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; Chương IV Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất.

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

2. Căn cứ quy mô thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư có thể quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo Quy định này thành tiểu dự án riêng để tổ chức thực hiện độc lập hoặc 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 tiền thuê nhà, 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). Riêng đối với đất được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp theo quy định tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 29 của Quy định này, khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường về đất theo giá 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 trước khi chi trả.

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 khác với diện tích ghi trên giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất thì được bồi thường theo nguyên tắc sau:

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

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

c. Nếu diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất nay được UBND cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhận chuyển quyền của người sử dụng đất trước

đó, đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì được bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

d. Không bồi thường về đất đối với phần diện tích đất nhiều hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất mà diện tích đất nhiều hơn là do hành vi lấn, chiếm mà có.

5. Đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất được thực hiện theo quy định sau:

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

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

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

b. Được bồi thường về đất đối với diện tích đất được giao là đất ở ngoài hạn mức giao đất theo quy định hiện hành của UBND tỉnh nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ.

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.

7. Người bị thu hồi đất sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 nhưng tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây:

a. Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;

b. Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý;

c. Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc;

d. Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;

đ. Lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm.

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

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 không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này, nhưng đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993, nay được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận là đất đó không có tranh chấp.

Thời điểm sử dụng đất ổn định trước ngày 15/10/1993 là đất đáp ứng một trong các tiêu chí sau đây:

5.1. Đất đã được sử dụng liên tục cho một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được căn cứ vào ngày tháng năm sử dụng và mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau:

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

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

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

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

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

e. Giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú tại nhà ở gắn với đất ở; Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy khai sinh có ghi địa chỉ của nhà ở liên quan đến thửa đất;

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

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

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

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

5.2. Trường hợp đất đã được sử dụng liên tục quy định tại điểm 5.1 khoản 5 Điều này mà có sự thay đổi về người sử dụng đất và sự thay đổi đó không phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận.

5.3. Trường hợp thời điểm sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ quy định tại điểm 5.1 khoản 5 Điều này có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định theo giấy tờ có ghi ngày tháng năm sử dụng đất sớm nhất.

5.4. Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại điểm 5.1 khoản 5 Điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (xóm, thôn, tổ dân phố) nơi có đất.

6. 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.

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 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.

9. 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.

10. 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 tô 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 hợp pháp tại thời điểm có quyết định thu hồi đất. 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 xây dựng phương án xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi quyết định và báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp gần nhất.

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 Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi

thường, hỗ trợ và tái định cư do cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường 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 đất bồi thường được quy định theo vị trí đất của 3 loại xã theo địa giới hành chính: đồng bằng, trung du, miền núi do cơ quan có thẩm quyền xác định.

5. Trường hợp người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất, nếu được UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi xác nhận đất đó không có tranh chấp, không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 7 của Quy định này và thời gian sử dụng đất trước ngày 01/7/2004 thì được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, nhưng diện tích được bồi thường, hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai.

6. Trường hợp trên một thửa đất có sự chênh lệch về diện tích giữa bản đồ địa chính với diện tích đất ghi trên giấy tờ hợp pháp về 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 ghi trên giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất thì diện tích bồi thường, hỗ trợ là diện tích đo đạc thực tế. Riêng đối với phần diện tích tăng thêm nếu được UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi xác nhận đất đó không có tranh chấp, không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 7 của Quy định này và sử dụng trước ngày 01/7/2004 thì được bồi thường theo cùng vị trí của thửa đất đó nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai.

b. Nếu diện tích đo đạc thực tế đối chiếu với bản đồ địa chính đã được xác lập nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất thì diện tích bồi thường, hỗ trợ là diện tích đo đạc thực tế.

7. 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.

8. 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; 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.

9. Đất công ích của xã, phường, thị trấn, đất vượt hạn mức mà không được bồi thường theo quy định tại điểm b khoản 7 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.

10. 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 theo quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai.

b. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không thuộc đối tượng tại điểm 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 điểm a khoản này thì 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.

11. Hỗ trợ đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư và đất vườn, ao liền kề với đất ở trong khu dân cư:

11.1. Nguyên tắc xác định:

a. Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư và đất vườn, ao liền kề với đất ở trong khu dân cư bao gồm các trường hợp sau:

a1. Đối với đất nông nghiệp; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở, đất vườn, ao liền kề với đất ở trong khu dân cư thuộc phạm vi các khu vực sau:

- Trong phạm vi địa giới hành chính phường;

- Trong phạm vi khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; trường hợp khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư.

a2. Đối với đất vườn, ao thực tế đang sử dụng trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ, nhà ở dọc kênh mương, nhà ở dọc tuyến đường giao thông không thuộc các khu vực quy định tại điểm a1 khoản này thì diện tích đất để tính hỗ trợ của mỗi thửa

đất bị thu hồi (sau khi trừ diện tích bồi thường đất ở) được xác định bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh tại thời điểm có quyết định thu hồi đất hoặc tại thời điểm lập phương án bồi thường, nhưng không vượt quá diện tích đất bị thu hồi.

a3. Đối với diện tích đất thuộc thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới các khu vực quy định tại điểm a1 khoản này thì diện tích đất để tính hỗ trợ của mỗi thửa đất bị thu hồi được xác định bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh tại thời điểm có quyết định thu hồi đất hoặc tại thời điểm lập phương án bồi thường, nhưng không vượt quá diện tích đất bị thu hồi.

b. Trường hợp đất nông nghiệp không đủ điều kiện xác định là đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khu dân cư theo quy định tại tiết a điểm 11.1 khoản này thì được hỗ trợ theo quy định sau:

b1. Điều kiện để tính hỗ trợ phải đồng thời thỏa mãn 2 điều kiện sau:

- Diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi là đất sử dụng hợp pháp được bồi thường theo quy định;

- Diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi là loại đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản của hộ gia đình, cá nhân.

b2. Diện tích đất để tính hỗ trợ của mỗi thửa đất bị thu hồi được xác định bằng 5 (năm) lần hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh tại thời điểm có quyết định thu hồi đất hoặc tại thời điểm lập phương án bồi thường (đối với dự án được chia làm nhiều phương án bồi thường) nhưng không vượt quá diện tích đất bị thu hồi của từng thửa đất.

11.2. Mức hỗ trợ:

- Ngoài việc bồi thường đất nông nghiệp 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.

- Đối với đất vườn, ao liền kề với đất ở trong khu dân cư (thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp 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 của thửa đất vườn, ao đó (giá đất ở không nhân hệ số chiều rộng mặt tiền theo quy định).

- Đối với đất vườn, ao theo quy định tại tiết a2 điểm a khoản này, ngoài việc bồi thường theo quy định, 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).

11.3. UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm xác định đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư theo quy định tại điểm 11.1 khoản này để làm cơ sở cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập phương án bồi thường, hỗ trợ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định và chịu trách nhiệm về việc xác định đó.

12. Đối với đất nuôi trồng thủy sản tự nhiên được bồi thường theo giá đất nuôi trồng thủy sản do UBND tỉnh quy định. 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.

13. 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 xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi xác nhận thì cũng được bồi thường theo Quy định này. Diện tích tính bồi thường hết thửa được giao cho UBND xã, phường, thị trấn 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, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai 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.

4. Đối với trường hợp đất đang sử dụng là đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), không có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất, nhưng đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại khoản 5 Điều 8 của Quy định này và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 7 của Quy định này, nay được UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi xác nhận đất đó không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng là đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở). Trường hợp trên thửa đất có cả phần diện tích đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì phần diện tích đó được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp.

5. Đối với trường hợp đất đang sử dụng là đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), không có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất, nhưng đất được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không thuộc một

trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 7 của Quy định này, nay được UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi xác nhận đất đó không có tranh chấp thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng là đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ. Trường hợp trên thửa đất có cả phần diện tích đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì phần diện tích đó được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp.

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, Điều 83, Điều 84 và Điều 87 của Luật Đất đai năm 2003, Điều 45, Điều 46, Điều 47, khoản 1 và khoản 3 Điều 48, Điều 79 Nghị định số 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 hoặc bồi thường bằng đất (nếu có).

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 mục đích sử dụng đất nông nghiệp, 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.

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 đất 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, khoản 2 và khoản 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 số 299/CT-TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ là đất thổ cư (T), thì phải có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ít nhất 03 ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (xóm, thôn, tổ dân phố) nơi có đất và UBND cấp xã phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về thời gian sử dụng đất là trước ngày 18/12/1980, đất đó không có tranh chấp thì diện tích đất ở được xác định bằng ba (03) 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 do nào đó thì phải có văn bản giải trình cụ thể của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi 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, khoản 2 và khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 chưa xác định ranh giới thửa đất thì diện tích đất ở được xác định bằng 04 (bốn) 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 tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 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 xã, phường, thị trấn nơi có đất bị 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 xã, phường, thị trấn nơi có đất bị 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, khoản 2 và khoản 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 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 này, nhưng không vượt quá diện tích đất hợp pháp bị thu hồi.

6. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao sử dụng trước ngày 18/12/1980 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ mà thửa đất này được tách ra từ thửa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 thì thửa đất còn lại sau khi đã tách thửa mà được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp cũng được bồi thường, hỗ trợ về đất đối với đất ở theo hạn mức quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

7. Đối với trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở, không có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất, nhưng đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại khoản 5 Điều 8 của Quy định này và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 7 của Quy định này, nay được UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi xác nhận đất đó không có tranh chấp thì diện tích bồi thường đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh tại thời điểm có quyết định thu hồi đất hoặc tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, nhưng không vượt quá diện tích đất sử dụng hợp pháp bị thu hồi; phần diện tích còn lại (nếu có) được tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại khoản 2 Điều này hoặc khoản 11 Điều 10 của Quy định này.

8. Đối với trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở, không có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất, nhưng đất được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 7 của Quy định này, nay được UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi xác nhận đất đó không có tranh chấp thì diện tích bồi thường đất ở được xác định bằng hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh tại thời điểm có quyết định thu hồi đất hoặc tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, nhưng không vượt quá diện tích đất sử dụng hợp pháp bị thu hồi; phần diện tích còn lại (nếu có) được tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại khoản 2 Điều này hoặc khoản 11 Điều 10 của Quy định này.

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

1. Trường hợp diện tích đất ở còn lại của người sử dụng đất sau khi Nhà nước thu hồi **nhỏ hơn 50m² (đối với đô thị) và 100m² (đối với nông thôn) hoặc lớn hơn 50m² (đối với đô thị) và 100m² (đối với nông thôn) nhưng hình dạng thửa đất không đủ điều kiện để xây dựng lại nhà ở theo quy định**; 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.

2. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà thuộc đối tượng không được bồi thường đất, nếu không còn chỗ ở nào khác thì được xử lý theo quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 39 của Quy định này.

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, hồ trợ đất thì được gửi vào Ngân hàng gần nhất với lãi suất không kỳ hạn, đồng thời UBND xã, phường, thị trấn tiếp tục thực hiện việc hoà giải để phân chia số tiền bồi thường, hồ 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, hồ trợ cho toàn bộ diện tích đất đồng quyền sử dụng; trường hợp UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi không hoà giải được thì những người đồng quyền sử dụng đất có quyền khởi kiện tại toà án 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, hồ 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 này.

3. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hồ 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 bồi thường cụ thể để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét, quyết định cho từng trường hợp cụ thể 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 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 định tại Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước và Thông tư số 83/2007/TT-BTC ngày 16/7/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước.

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 từ ngày 01/7/2004 trở về sau 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, nhà xưởng, . . . có thể tháo rời và di chuyển đến nơi mới để tiếp tục sử dụng 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 cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét, quyết định trên cơ sở dự toán di dời được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy 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 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 (nếu có);

- 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 đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét, quyết định.

- 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, khoản 6, khoản 7 và khoản 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, khoản 3, khoản 5, khoản 8, khoản 9, khoản 11 và khoản 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 hiện hành 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 nới 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 IV.B trở xuống (kể cả công trình khác). Nếu xây

dựng nhà cấp IV.A trở lên thì đơn giá được bồi thường tính bằng đơn giá nhà cấp IV.B.

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 xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi 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 xã, phường, thị trấn 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 đất bị thu hồi thống nhất, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

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

Đối với các dự án khi thu hồi đất có các công trình văn hoá, di tích lịch sử, chùa, đình, nhà thờ đạo, nhà thờ họ tộc, am, miếu có cấu trúc cầu kỳ 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 Chủ tịch UBND tỉnh quyết định 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. Trường hợp không xác định được mức bồi thường, hỗ trợ thì Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm hợp đồng với đơn vị có chức năng tính toán xác định để làm cơ sở đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định.

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 quy định của Nhà nước. Riêng đối với cây lâu năm trồng trước tháng 8/2002 thì được tính bồi thường theo số cây thực tế và phải có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

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 để giao trả mặt bằng đúng thời gian; 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 bị thu hồi xác định để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét, quyết định.

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 quyết định trên cơ sở đề nghị bằng văn bản của chủ đầu tư, nhưng mức hỗ trợ tối đa không vượt 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 quy định, số cây vượt mật độ quy định 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. Cây đã đến thời hạn thanh lý thì chỉ bồi thường chi phí chặt hạ cho chủ sở hữu

b. Mức bồi thường đối với cây hàng năm được tính bằng giá trị sản lượng thu hoạch của 01 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 theo thời 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 theo giá cây giống đó, với 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).

d. Đối với cây trồng và lâm sản phụ trồng trên diện tích đất lâm nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để trồng, khoanh nuôi, bảo vệ, tái sinh rừng, mà khi giao là đất trống, đồi núi trọc, hộ gia đình, cá nhân tự bỏ vốn đầu tư trồng rừng, thì được bồi thường theo giá bán cây rừng chặt hạ tại cửa rừng cùng loại ở địa phương tại thời điểm có quyết định thu hồi đất hoặc tại thời điểm lập phương án bồi thường trừ đi chi phí thu hồi (nếu có)

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. Hỗ trợ di chuyển:

a. 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/một lần nhưng tối đa không quá 2 lần.

- Di chuyển hẳn nhà ở ra ngoài tỉnh thì được hỗ trợ 5.000.000 đồng/hộ.

b. Đối với nhà thờ họ tộc phải di chuyển thì được hỗ trợ 3.000.000 đồng/01 nhà thờ họ tộc/một lần nhưng tối đa không quá 2 lần.

c. 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 lắp đặt.

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, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét, quyết định.

2. Hỗ trợ tiền thuê nhà hoặc làm nhà tạm:

a. 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.

b. 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 6.000.000 đồng/hộ. Trường hợp tại thời điểm bàn giao mặt bằng mà chưa có đất để giao đất tái định cư, nhưng do yêu cầu về tiến độ giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án và được hộ gia đình thống nhất thì được hỗ trợ thêm 1.000.000 đồng/hộ/tháng kể từ ngày bàn giao mặt bằng cho đến khi hộ gia đình được giao đất tái định cư, nhưng thời gian tính hỗ trợ thêm tối đa không quá 6 tháng. Trường hợp đã quá thời gian 6 tháng mà vẫn chưa có đất để giao đất tái định cư thì tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

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 hoặc 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 tẻ thường. Đơn giá gạo tẻ thường 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 tại công an xã, phường, thị trấn nơi có đất 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 bị thu hồi xác nhận

* Các trường hợp mới nhập hộ khẩu, đăng ký tạm trú 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 mà phải di chuyển chỗ ở hoặc dịch chuyển chỗ ở hoặc bị thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp được giao 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 đã xét duyệt đủ điều kiện thuộc diện hộ nghèo 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 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 được cơ quan thuế địa phương xác nhận thì được hỗ trợ ngừng sản xuất kinh doanh 2.000.000đồng/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), các Doanh nghiệp tư nhân và tổ hợp tác phải ngừng sản xuất kinh doanh do bị phá vỡ thì Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề xuất cụ thể để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét 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 trực tiếp quản lý thu thuế thu nhập doanh nghiệp xác nhận.

Điều 29. Hỗ trợ chuyển đổi ngành 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 (kể cả đất vườn không đủ điều kiện công nhận là đất ở) 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:

1.1. Đối với hộ gia đình có từ bốn (04) nhân khẩu trở xuống:

- 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 10.000 đồng/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 8.000 đồng/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 ngành nghề nghiệp là 4.000 đồng/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.

1.2. Đối với hộ gia đình có từ năm (05) đến bảy (07) nhân khẩu:

Tính hỗ trợ như quy định tại điểm 1.1 khoản này, nhưng mức hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề tối đa không quá 35 triệu đồng/hộ (đối với một loại đất nông nghiệp) và tối đa không quá 45 triệu đồng/hộ (đối với nhiều loại đất nông nghiệp).

1.3. Đối với hộ gia đình có từ 08 (tám) nhân khẩu trở lên:

Tính hỗ trợ như quy định tại điểm 1.1 khoản này, nhưng mức hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề tối đa không quá 45 triệu đồng/hộ (đối với một loại đất nông nghiệp) và tối đa không quá 60 triệu đồng/hộ (đối với nhiều loại đất nông nghiệp).

1.4. Đối với các trường hợp có diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi lớn hơn diện tích đất nông nghiệp tính hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề với mức tối đa theo quy định tại điểm 1.1, điểm 1.2 và điểm 1.3 khoản này, thì phần diện tích tăng lên được tính hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề bằng 70% đơn giá hỗ trợ theo quy định tại điểm 1.1 khoản 1 điều này, nhưng tổng diện tích được tính hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai.

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 hộ gia đình, cá nhân không thực hiện việc hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề bằng tiền theo quy định tại khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề theo quy định sau:

2.1. Đào tạo chuyển đổi ngành nghề tại các cơ sở dạy nghề trong tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

a. Đối tượng đào tạo: Những thành viên trong hộ gia đình còn trong độ tuổi lao động phải chuyển đổi ngành nghề.

b. Ngành nghề đào tạo: Do hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện được đào tạo chuyển đổi ngành nghề tự chọn nhưng phải phù hợp với điều kiện xét tuyển thẳng vào đào tạo theo quy định của các cơ sở dạy nghề trong tỉnh và hộ gia đình, cá nhân phải có đơn đăng ký ngành nghề đào tạo gửi cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

c. Nguồn kinh phí: Sử dụng từ nguồn kinh phí hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 1 Điều này để chi trả cho các cơ sở dạy nghề trong tỉnh với thời gian tối đa không quá 12 tháng (bao gồm các khoản chi phí cơ bản sau: học phí, tiền ăn, tiền nội trú, hỗ trợ chi phí đi lại và chi phí khác liên quan trực tiếp đến đào tạo nghề). Trường hợp kinh phí hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề của hộ gia đình, cá nhân không đủ để chi trả cho cơ sở dạy nghề thì chủ đầu tư dự án hỗ trợ phân chênh lệch đó và mức hỗ trợ được đưa vào phương án bồi thường để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; nếu kinh phí hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề của hộ gia đình, cá nhân lớn hơn chi phí chi trả cho cơ sở dạy nghề thì hộ gia đình, cá nhân được nhận phân chênh lệch đó.

d. Trách nhiệm đối với các cơ sở dạy nghề trong tỉnh: Nếu đủ điều kiện thì tuyển thẳng vào đào tạo.

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

- Làm việc trực tiếp với các cơ sở dạy nghề trong tỉnh để xác định kinh phí đào tạo cho mỗi đối tượng được đào tạo và ký hợp đồng với cơ sở đào tạo;

- Thanh toán kinh phí theo hợp đồng cho các cơ sở đào tạo và phải chịu trách nhiệm về tính chính xác của việc thanh toán đó.

f. Trách nhiệm của tổ chức sử dụng đất:

- Thông báo cụ thể ngành nghề cần tuyển dụng, điều kiện tuyển dụng;

- Phải ưu tiên tiếp nhận các đối tượng lao động thuộc trường hợp bị thu hồi đất nông nghiệp phải chuyển đổi ngành nghề vào làm việc tại nhà máy (tối thiểu là 60% lao động phổ thông của một dự án).

2.2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu chuyển đổi ngành nghề theo quy định tại điểm 2.1 khoản này và yêu cầu Nhà nước giao đất để làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp mà tại địa phương nơi có đất bị thu hồi có quỹ đất để làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông

ng nghiệp thì được 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; diện tích 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. 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.

2.3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu chuyển đổi ngành nghề theo quy định tại điểm 2.2 khoản này và yêu cầu Nhà nước bồi thường bằng đất ở mà tại địa phương nơi có đất bị thu hồi có quỹ đất ở thì được giao đất ở có thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư hoặc tại vị trí trong khu dân cư phù hợp với quy hoạch; diện tích đất ở 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 5m² đất ở nhưng tối thiểu không thấp hơn 100m², tối đa không quá 150m² (đối với đô thị và huyện Lý Sơn), tối thiểu 100m², tối đa 200m² (đối với các xã đồng bằng), tối thiểu 100m², tối đa 300m² (đối với các xã miền núi). Giá đất để thu tiền sử dụng đất tại vị trí được giao là giá đất ở (hoặc giá đất ở có vị trí tương đương vị trí đất ở được giao) do UBND tỉnh quy định. Việc xác định diện tích đất ở để giao 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 8 Điều 10 của Quy định này thì được hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề bằng tiền với mức hỗ trợ là 4.000 đồng/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. 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 bao gồm chuồng heo, chuồng bò) không đủ để xây dựng lại nhà cấp IV.A, 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 trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét, quyết định.

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 3.000.000 đồng/hộ (đối với nhà cấp III trở lên), 2.000.000 đồng/hộ (đối với nhà cấp IV và nhà sàn đồng bào miền núi) và 1.500.000 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 xã, phường, thị trấn nơi có đất bị 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. Đồng hồ điện:

- Công tơ điện 1 pha: 150.000đồng/công tơ.

- Công tơ điện 3 pha: 250.000đồng/công tơ.

c. Không tính hỗ trợ di chuyển điện thoại cố định.

7. Hỗ trợ di dời mồ mả

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

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

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

d. 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 đầu tư 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, cổng 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, Điều 28 và Điều 31 của Quy định này.

Chương V **TÁI ĐỊNH CƯ**

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

1. Đối với dự án có hộ gia đình phải di chuyển hẳn chỗ ở thì phải có đất để bố trí tái định cư trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường (trừ trường hợp hộ gia đình bị thu hồi đất để xây dựng khu tái định cư, nhưng được bố trí lại tại khu tái định cư).

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 bảo đảm phục vụ tái định cư cho người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở.

3. Khi dự án được duyệt, tổ chức được giao nhiệm vụ xây dựng khu tái định cư có trách nhiệm phối hợp với các Sở, Ban, ngành có liên quan, UBND huyện, thành phố nơi có dự án xác định địa điểm khu đất tái định cư sau khi lấy ý kiến của hộ di chuyển chỗ ở và lập kế hoạch triển khai xây dựng khu tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Khu tái định cư phải phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và hộ di chuyển chỗ ở không được thay đổi việc chọn địa điểm khi khu tái định cư đã được triển khai xây dựng.

4. 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 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. 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 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.

6. 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.

7. 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 34. Bố trí tái định cư

1. Nguyên tắc bố trí 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.

2. Công khai dự kiến phương án bố trí tái định cư:

Cơ quan được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương thông báo và công khai dự kiến phương án bố trí tái định cư cho từng hộ gia đình bị thu hồi đất, phải di chuyển chỗ ở, tạo điều kiện cho các hộ di chuyển chỗ ở được xem cụ thể nơi tái định cư trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nội dung thông báo gồm: địa điểm, quy mô quỹ đất, diện tích từng lô đất, dự kiến bố trí các hộ vào khu tái định cư, các khoản phải nộp khi giao đất tái định cư, ...)

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 theo quy định 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. Trường hợp thửa đất bị thu hồi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà người bị thu hồi đất được Nhà nước giao lại đất mới thì các khoản phí, lệ phí theo quy định do chủ đầu tư dự án chi trả và được tính vào phương án bồi thường.

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 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.

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 bố trí tái định cư và diện tích lô đất 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:

- Đất ở bị thu hồi 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 định tại khoản 1 Điều 14 của Quy định này;

+ Phải di chuyển hẳn chỗ ở.

2. Diện tích lô đất tái định cư xác định theo diện tích quy hoạch phân lô khu tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhưng tối thiểu không được nhỏ hơn hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh.

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 tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với UBND 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 đề nghị cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét giao thêm một phần diện tích đất ở cho người bị thu hồi đất, nhưng không vượt quá diện tích 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 theo diện gia đình nhiều thế hệ) 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 nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 37 của Quy định này.

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

2.1. Đối với các thửa đất hình thành (sử dụng) trước ngày UBND tỉnh quy định diện tích tối thiểu được chia tách thì được xem xét giao lô đất tái định cư để xây dựng nhà ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 37 của Quy định này cho toàn bộ diện tích lô đất tái định cư được giao.

2.2. Đối với các trường hợp tự tách thửa sau ngày UBND tỉnh quy định diện tích tối thiểu được chia tách mà diện tích thửa sau khi chia tách nhỏ hơn diện tích tối thiểu được chia tách theo quy định của UBND tỉnh, nếu được cấp có thẩm quyền giao đất tái định cư thì 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 được bồi thường, phần diện tích chênh lệch giữa diện tích lô đất tái định cư và diện tích bồi thường hộ gia đình phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại khu tái định cư theo quy định của UBND tỉnh.

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 theo diện tích quy hoạch phân lô tại khu tái định cư, nhưng tối thiểu không nhỏ hơn $100m^2$ và tối đa không lớn hơn $120m^2$. Người đại diện nhà thờ họ tộc (được họ tộc thống nhất bằng văn bản) phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 37 của Quy định này và khoản 2 Điều này (nếu diện tích đất hợp pháp bị thu hồi nhỏ hơn diện tích đất được giao)

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 khoản 2 Điều này, nhưng hộ gia đình có nguyện vọng tái định cư tự do thì được hỗ trợ bằng tiền theo nguyên tắc:

- Đối với các phường thuộc thành phố: Mỗi m^2 đất ở hợp pháp bị thu hồi được tính hỗ trợ 1.000.000 đồng/ m^2 nhưng tối đa không quá 100 triệu đồng/hộ.

- Đối với thị trấn các huyện đồng bằng và xã Nghĩa Dũng, Nghĩa Đông thuộc thành phố Quảng Ngãi: Mỗi m^2 đất ở hợp pháp bị thu hồi được tính hỗ trợ 600.000 đồng/ m^2 nhưng tối đa không quá 60 triệu đồng/hộ.

- Đối với thị trấn thuộc huyện Nghĩa Hành, thị trấn các huyện miền núi và các xã thuộc huyện đồng bằng: Mỗi m^2 đất ở hợp pháp bị thu hồi được tính hỗ trợ 400.000 đồng/ m^2 nhưng tối đa không quá 40 triệu đồng/hộ.

- Đối với các xã còn lại thuộc huyện Nghĩa Hành, các xã thuộc huyện miền núi và hải đảo: Mỗi m² đất ở hợp pháp bị thu hồi được tính hỗ trợ 250.000 đồng/m² nhưng tối đa không quá 25 triệu đồng/hộ.

Mức hỗ trợ cụ thể cho từng trường hợp do Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xác định đề trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét, quyết định.

5. Các trường hợp sau đây nếu được UBND cấp xã nơi có đất bị 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 đề 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 hoặc tại vị trí khu dân cư phù hợp với quy hoạch 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 ở liền kề của vị trí đất bị thu hồi. Trường hợp giá đất ở tại vị trí liền kề nhỏ hơn giá đất ở tại khu tái định cư hoặc tại vị trí khu dân cư thì người được giao đất nộp tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại vị trí liền kề, nếu giá đất ở tại vị trí liền kề lớn hơn giá đất ở tại khu tái định cư hoặc tại vị trí khu dân cư thì người được giao đất nộp tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại khu tái định cư hoặc tại vị trí khu dân cư theo quy định của UBND tỉnh, bao gồm các trường hợp sau:

a. Hộ gia đình xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp, nhưng nhà, công trình được tính bồi thường 100% giá trị theo quy định tại tiết a điểm 2.1 khoản 2 Điều 20 của Quy định này.

b. Những trường hợp chỉ được hỗ trợ nhà ở, công trình theo quy định tại tiết b điểm 2.1 (trừ trường hợp xây dựng trên đất ở), tiết a, tiết b điểm 2.2 và điểm 2.3 khoản 2 Điều 20 của Quy định này.

c. Trường hợp không thỏa mãn 3 điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 38 của Quy định này.

Riêng đối với hộ gia đình đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định tại Điều 21 của Quy định này, nhưng có yêu cầu Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở thì giá đất nộp tiền sử dụng đất được căn cứ theo giá đất ở tại vị trí đất bị thu hồi để làm cơ sở xác định giá đất nộp tiền sử dụng đất tại khu tái định cư hoặc tại vị trí khu dân cư theo quy định tại khoản 2 Điều 37 của Quy định này.

6. Đối với hộ gia đình được giao đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 5 Điều này, nhưng hộ gia đình chưa có khả năng thanh toán tiền sử dụng đất phải nộp khi được Nhà nước giao đất thì được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định hiện hành của Nhà nước.

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 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 theo 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 tổng thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn huyện, thành phố.

- Lập phương án cụ thể 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 theo quy định.

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 bị 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.

3. Chủ tịch UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi thành lập tổ công tác theo từng dự án do lãnh đạo UBND xã, phường, thị trấn làm Tổ trưởng, lãnh đạo Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã, phường, thị trấn làm Tổ phó và các thành viên là các Hội, đoàn thể xã, phường, thị trấn để phối hợp cùng với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập phương án bồi thường và tổ chức vận động những người bị thu hồi đất thực hiện di chuyển, giải phóng mặt bằng đúng tiến độ và coi đây như là một nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội ở địa phương.

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 tổng thể bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phương án cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (gọi chung là phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư), thông qua phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 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, tái định cư và tính chính xác giữa số liệu trong biên bản kiểm kê với 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, 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, tái định cư và tính chính xác giữa số liệu trong biên bản kiểm kê với 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 theo quy định.

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

3. Trách nhiệm của tổ công tác ở xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi:

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. 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.

c. Phối hợp cùng với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải quyết vướng mắc trong quá trình kiểm kê, lập phương án bồi thường.

d. Giám sát quá trình thực hiện việc bồi thường của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

e. Thực hiện một số nhiệm vụ khác theo quy định của UBND huyện, thành phố.

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

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, hỗ trợ và tái định cư trong các trường hợp sau:

a1. Các dự án do UBND huyện, thành phố quyết định đầu tư;

a2. 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 uỷ 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 (kể cả kinh phí thực hiện cưỡng chế theo quyết định của cấp có thẩm quyền) 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 uỷ quyền 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 sau khi đã được Sở Tài chính thẩm định ngoài quy định tại điểm a khoản 1 điều này và phương án bồi thường do Ban bồi thường, tái định cư và Phát triển quỹ đất Khu kinh tế Dung Quất lập được Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất thống nhất đề nghị.

b1. Sở Tài chính chịu trách nhiệm thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt. Trong quá trình thẩm định tùy theo tính chất phức tạp của từng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các Sở, Ban, Ngành có liên quan và chủ đầu tư tổ chức thẩm định.

b2. Nội dung thẩm định:

Khi tổ chức thẩm định không kiểm tra nội dung các tài liệu, hồ sơ gốc về: Biên bản kiểm kê, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, bản vẽ hiện trạng nhà cửa, công trình, hồ sơ pháp lý về đất đai, tài sản gắn liền với đất của từng đối tượng bị ảnh hưởng mà chỉ thẩm định một số nội dung sau:

- Việc áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định hiện hành của Nhà nước;

- Giá đất, tài sản để tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định hiện hành của Nhà nước;

- Phương án bố trí tái định cư:

+ Số hộ phải di chuyển chỗ ở;

+ Vị trí giao đất tái định cư;

+ Số tiền sử dụng đất nơi tái định cư phải nộp theo quy định.

- Biểu mẫu, số liệu chi tiết của từng biểu mẫu và số liệu tổng hợp của toàn bộ phương án theo quy định.

Ngoài ra, tùy theo tính chất của từng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà có thể thẩm định thêm một số nội dung khác trong phương án bồi thường hoặc phối hợp với các ngành liên quan đi kiểm tra thực tế.

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

d. Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Chủ tịch huyện, thành phố phê duyệt mà trong đó giá đất bồi thường, hỗ trợ cao hơn hoặc thấp hơn giá đất do UBND tỉnh quyết định và công bố thì UBND huyện, thành phố phải báo cáo UBND tỉnh và chỉ được phê duyệt phương án bồi thường sau khi được UBND tỉnh phê duyệt giá đất.

2. 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 mười (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:

b1. Thẩm định và trình duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) 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, Sở Tài chính có trách nhiệm tổ chức thẩm định, lập báo cáo thẩm định (kèm theo phương án bồi thường đóng dấu "đã thẩm định") để trình UBND tỉnh 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 điều chỉnh,

bổ sung so với đề nghị của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì Sở Tài chính có văn bản thông báo nội dung cần phải điều chỉnh, bổ sung để làm cơ sở cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoàn thiện lại phương án bồi thường và gửi lại cho Sở Tài chính. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận lại phương án bồi thường hoàn chỉnh, Sở Tài chính có trách nhiệm lập báo cáo thẩm định (kèm theo phương án bồi thường đóng dấu "đã thẩm định") để trình UBND tỉnh phê duyệt.

b2. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định của Sở Tài chính, UBND tỉnh xem xét, phê duyệt phương án bồi thường

Điều 45. Thu hồi đất trong trường hợp đất thuộc diện Nhà nước thu hồi mà nhà đầu tư đã chủ động đề nghị và được phép thỏa thuận nhưng không đạt được sự thỏa thuận với người sử dụng đất

1. Đất dự án phát triển kinh tế thuộc diện Nhà nước thu hồi mà nhà đầu tư đề nghị và được UBND tỉnh có văn bản chấp thuận cho thực hiện theo phương thức tự thỏa thuận với những người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất nhưng sau một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày có văn bản chấp thuận của UBND tỉnh mà còn người sử dụng đất không đồng thuận với nhà đầu tư thì UBND cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi diện tích đất mà nhà đầu tư chưa thỏa thuận được với người sử dụng đất; việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước. UBND tỉnh quyết định giao đất hoặc cho nhà đầu tư thuê đất đối với diện tích đã thu hồi.

2. Việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a. Tranh chấp hợp đồng thỏa thuận về quyền sử dụng đất giữa người sử dụng đất và nhà đầu tư do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự;

b. Khiếu nại của người sử dụng đất đối với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính trong thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 52 và Điều 53 của Quy định này và Nghị định số 136/2006/NĐ-CP ngày 14/11/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo và các luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo.

3. Trách nhiệm của UBND huyện, thành phố và UBND xã, phường, thị trấn trong trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất

a. Chỉ đạo việc cung cấp các văn bản về chính sách, pháp luật, các hồ sơ về thửa đất có liên quan đến việc thỏa thuận;

b. Chủ trì việc tiến hành thỏa thuận giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất nếu có đề nghị của một hoặc các bên có liên quan;

c. Chỉ đạo việc thực hiện các thủ tục về chuyển nhượng, thuê đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

4. UBND huyện, thành phố; UBND xã, phường, thị trấn và các cơ quan nhà nước không được ra quyết định thu hồi đất hoặc thực hiện các biện pháp không phù hợp với quy định của pháp luật để can thiệp vào việc thoả thuận giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất trong trường hợp đất không thuộc diện thu hồi.

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 và điểm a khoản 2 Điều 44 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 tính hợp pháp về 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 thủ tục xử lý vi phạm hành chính trên lĩnh vực đất đai theo đúng thẩm quyền quy định của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính, Điều 182 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ đối với các hành vi coi nới, xây dựng mới nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng, vật nuôi sau thời điểm công bố chủ trương thu hồi đất 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, tỷ lệ phần trăm (%) đất nông nghiệp bị thu hồi so với tổng diện tích đất nông nghiệp được giao 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 kê khai, kiểm kê 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. Tổ chức thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt theo quy định tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 44 của Quy định này.

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.

d. Phối hợp với các Sở, Ban, ngành liên quan để tham mưu cho UBND tỉnh xử lý các vướng mắc trong quá trình thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

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. Phối hợp với Sở Tài chính xác định qui mô, diện tích, tính 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 theo quy định;

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 xem xét tính hợp lý về 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. Phối hợp với Sở Tài chính xác định diện tích, loại đất, vị trí đất, đất đủ điều kiện được bồi thường, đất không được bồi thường, mức độ bồi thường hoặc hỗ trợ làm cơ sở cho việc tính toán bồi thường, hỗ trợ theo quy định;

b. 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 theo quy định.

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

Phối hợp với Sở Tài chính xác định đơn giá bồi thường, hỗ trợ, mật độ các loại cây trồng, điều kiện để được bồi thường, hỗ trợ và các vấn đề khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ cây cối, hoa màu.

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 (thông qua việc phát phiếu trưng cầu ý kiến).

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 xã, phường, thị trấn 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 tham gia kiểm kê và không xác nhận vào 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. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải thực hiện việc niêm yết công khai phương án cụ thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt. 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 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 tỏa chịu trách nhiệm chính trong việc vận động, thuyết phục nhân dân. Đối với những hộ dân trong diện giải tỏa 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 tỏa, di chuyển thì phải làm rõ nguyên nhân, đối tượng nào trong hộ đó không chấp nhận, cần tiên 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 theo quy định thì ngoài sự tham gia trực tiếp của các cơ quan chức năng còn phải huy động các lực lượng liên quan với đối tượng không chấp nhận giải tỏa, di chuyển cùng tham gia cưỡng chế. Trước khi cưỡng chế, UBND cấp huyện, thành phố; UBND xã, phường, thị trấn và tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải thực hiện theo đúng trình tự quy định tại Điều 50 của Quy định này.

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, thủ tục thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Xác định và công bố chủ trương thu hồi đất

1.1. Việc xác định chủ trương thu hồi đất (đối với trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch) hoặc ra văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư (đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án) được thực hiện dựa vào các căn cứ sau đây:

a. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt theo quy định của pháp luật;

b. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong hồ sơ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng;

Đối với dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo quyết định phê duyệt dự án của cơ quan có thẩm quyền; đối với dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; đối với dự án xây dựng cơ sở tôn giáo thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo quyết định của UBND tỉnh.

c. Các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, c, d, e, g và h khoản 1 và các điểm a, c và d khoản 2 Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, khoản 3 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2007 của Chính phủ, Điều 34 và Điều 35 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

1.2. UBND cấp tỉnh hoặc UBND cấp huyện ban hành văn bản về chủ trương thu hồi đất hoặc văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều này.

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

2. Chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi

2.1. Căn cứ vào văn bản của cấp có thẩm quyền nêu tại điểm 1.2 khoản 1 Điều này, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp thực hiện hoặc trực tiếp thực hiện (đối với nơi chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) việc chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi theo quy định sau đây:

a. Chính lý bản đồ địa chính cho phù hợp với hiện trạng và làm trích lục bản đồ địa chính đối với những nơi đã có bản đồ địa chính chính quy hoặc trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính chính quy;

b. Hoàn chỉnh và trích sao hồ sơ địa chính (sổ địa chính) để gửi cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c. Lập danh sách các thửa đất bị thu hồi với các nội dung: số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, tên người sử dụng đất, diện tích của phần thửa đất có cùng mục đích sử dụng, mục đích sử dụng đất.

2.2. Đối với khu đất phải trích đo địa chính thì UBND huyện, thành phố chỉ đạo UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi thông báo bằng văn bản cho người sử dụng đất thuộc khu vực phải thu hồi đất về việc đo địa chính. Người sử dụng đất có trách nhiệm chấp hành, phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi cho việc đo đạc xác định hiện trạng thửa đất.

2.3. Kinh phí chi cho việc chỉnh lý bản đồ địa chính, trích lục bản đồ địa chính, trích đo địa chính, trích sao hồ sơ địa chính do chủ đầu tư dự án chi trả đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án, do Tổ chức phát triển quỹ đất chi trả đối với trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch.

3. Lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

3.1. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (có sự tham gia của chủ đầu tư) lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là phương án tổng thể) để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Điều 44 của Quy định này. Phương án tổng thể phải đảm bảo một số nội dung chính sau:

- a. Các căn cứ pháp lý để lập phương án;
- b. Tổng diện tích đất thu hồi, trong đó cần thể hiện diện tích từng loại đất, số tờ bản đồ;
- c. Tổng số hộ bị ảnh hưởng, gồm:
 - Tổ chức
 - Hộ gia đình, cá nhân
- d. Số nhân khẩu, số lao động trong khu vực thu hồi đất, trong đó nêu rõ số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp, dự kiến biện pháp chuyển đổi ngành nghề;
- e. Số hộ gia đình phải tái định cư, dự kiến địa điểm, diện tích đất khu vực tái định cư và phương thức tái định cư;
- f. Số lượng mồ mả phải di dời và dự kiến địa điểm di dời;
- g. Danh mục các công trình và quy mô các công trình của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải di dời;
- h. Dự kiến tổng mức bồi thường, hỗ trợ, gồm:
 - Bồi thường đất;
 - Bồi thường nhà cửa, công trình;
 - Bồi thường mồ mả;
 - Bồi thường cây cối hoa màu;
 - Các khoản hỗ trợ.
- i. Nguồn kinh phí thực hiện phương án;
- k. Tiến độ thực hiện phương án.

4. Thông báo về việc thu hồi đất

4.1. Sau khi phương án tổng thể được xét duyệt, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm thông báo cho người đang sử dụng đất biết lý do thu hồi đất và nội dung phương án tổng thể đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.2. Người sử dụng đất có quyền căn cứ vào quy định của pháp luật để nhận xét, đề đạt hoặc yêu cầu Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải thích về những nội dung đã được thông báo quy định tại điểm 3.1 khoản 3 Điều này.

5. Quyết định thu hồi đất

5.1. Việc ra quyết định thu hồi đất được thực hiện như sau:

a. Sau hai mươi (20) ngày, kể từ ngày thông báo phương án tổng thể theo quy định tại khoản 4 Điều này, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất;

b. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất có trách nhiệm xem xét, ký quyết định thu hồi đất;

c. Trường hợp khu đất bị thu hồi vừa có thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của UBND tỉnh, vừa có thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của UBND huyện, thành phố thì UBND tỉnh ra quyết định thu hồi chung đối với toàn bộ các thửa đất trên khu đất và ra quyết định thu hồi đối với từng thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của mình;

d. Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi chung của UBND tỉnh theo quy định tại tiết c điểm 5.1 khoản này, UBND huyện, thành phố quyết định thu hồi từng thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của mình.

5.2. Quyết định thu hồi đất bao gồm:

a. Quyết định của UBND tỉnh ban hành về việc thu hồi chung đối với toàn bộ các thửa đất của khu đất có nội dung bao gồm tổng diện tích đất thu hồi, tên, địa chỉ của người sử dụng đất và danh sách các thửa đất bị thu hồi;

b. Quyết định của UBND tỉnh hoặc của UBND huyện, thành phố theo thẩm quyền ban hành về việc thu hồi đất đối với từng thửa đất có nội dung bao gồm tên, địa chỉ người bị thu hồi đất; số tờ bản đồ hoặc số của bản trích đo địa chính, số thửa, loại đất, diện tích (tính theo hồ sơ địa chính hoặc số liệu diện tích chính thức được xác định lại trong quá trình lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng).

5.3. Quyết định thu hồi đất phải được gửi đến người có đất bị thu hồi và được niêm yết tại trụ sở UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi trong suốt thời gian kể từ ngày UBND xã, phường, thị trấn nhận được quyết định đến thời điểm kết thúc việc thu hồi.

6. Giải quyết khiếu nại đối với quyết định thu hồi đất

6.1. Việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 52 và Điều 53 của Quy định này và Nghị định số 136/2006/NĐ-CP ngày 14/11/2006 của Chính phủ

6.2. Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng thực hiện quyết định thu hồi đất; cơ quan nhà nước đã ban hành quyết định thu hồi đất phải có quyết định hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi đất gây ra (nếu có). Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là đúng pháp luật thì người có đất bị thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

7. kê khai, kiểm kê và xác định nguồn gốc đất đai

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 thực hiện việc kê khai, kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất và xác định nguồn gốc đất đai theo trình tự, thủ tục sau đây:

7.1. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải triển khai việc phát tờ khai theo mẫu quy định, 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.

7.2. Người bị thu hồi đất tự kê khai theo mẫu tờ khai do Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phát và hướng dẫn; tờ khai phải có các nội dung chủ yếu sau:

a. Diện tích, loại đất (mục đích sử dụng đất), nguồn gốc, thời điểm bắt đầu sử dụng, loại giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có;

b. Số lượng nhà, loại nhà, cấp nhà, thời gian đã sử dụng và các công trình khác xây dựng trên đất; số lượng, loại cây;

c. Số nhân khẩu (theo đăng ký thường trú, tạm trú tại địa phương), số lao động chịu ảnh hưởng do việc thu hồi đất gây ra (đối với khu vực nông nghiệp là những người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trên thửa đất bị thu hồi; đối với khu vực phi nông nghiệp là những người có hợp đồng lao động mà người thuê lao động có đăng ký kinh doanh); nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp (nếu có);

d. Số lượng mồ mả phải di dời.

7.3. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện việc kiểm tra xác định nội dung kê khai và thực hiện kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất, xác định nguồn gốc đất đai theo trình tự sau:

a. Kiểm tra tại hiện trường về diện tích đất bị thu hồi, tài sản trên đất bị thiệt hại và so sánh với nội dung người sử dụng đất đã kê khai. Việc kiểm tra, kiểm đếm tại hiện trường phải có sự tham gia của đại diện UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi; đại diện của những hộ gia đình có đất bị thu hồi và người có đất bị thu hồi. Kết quả kiểm đếm phải có chữ ký của người trực tiếp thực hiện kiểm đếm tại hiện trường, người bị thu hồi đất (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật), người bị thiệt hại tài sản (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật), cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn, đại diện của những hộ gia đình có đất bị thu hồi, đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, thành phố (nếu phương án bồi thường do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, thành phố lập) và đại diện của lãnh đạo Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

b. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư làm việc với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện, thành phố và UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi để xác định nguồn gốc sử dụng đất; xác định thời điểm xây dựng nhà, công trình; xác định các trường hợp được bồi thường, được hỗ trợ, được tái định cư.

8. Lập, thẩm định và xét 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 có trách nhiệm lập và trình phương án cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là phương án bồi thường) theo quy định tại Quy định này với trình tự, thủ tục sau đây:

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

a. Trong thời hạn không quá sáu mươi (60) ngày, kể từ ngày hoàn thành việc đo đạc, kiểm đếm, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

b. Nội dung phương án bồi thường phải đảm bảo các biểu mẫu theo quy định hiện hành của UBND tỉnh và được chia làm 2 phần:

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

- Phần II: Phương án bố trí tái định cư, giá đất tính thu tiền sử dụng đất nơi tái định cư, 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 và một số nội dung liên quan khác.

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

a. 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, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở UBND xã, phường, thị trấn và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và những người có liên quan tham gia ý kiến.

b. Việc niêm yết phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện UBND, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi; đại diện của những hộ gia đình có đất bị thu hồi và đại diện của lãnh đạo Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

c. Thời gian niêm yết ít nhất là hai mươi (20) ngày, kể từ ngày đưa ra niêm yết. Trong quá trình niêm yết Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm tiếp nhận ý kiến đóng góp, giải đáp thắc mắc.

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

a. Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, nêu rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác, kết quả xử lý tiếp nhận ý kiến; hoàn chỉnh lại phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và gửi phương án bồi thường đã hoàn chỉnh kèm theo văn bản đề nghị, hồ sơ pháp lý có liên quan và bảng tổng hợp ý kiến đóng góp đến cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường theo quy định tại Điều 44 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).

b. Trường hợp còn nhiều ý kiến không tán thành phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cần giải thích rõ hoặc xem xét, điều chỉnh trước khi chuyển cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường.

8.4. 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 theo quy định tại

điểm 8.2 khoản 8 Điều 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 (trừ trường hợp có quy định riêng của UBND tỉnh).

9. Công khai phương án cụ thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt

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

10. Thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư

10.1. Sau năm (05) ngày, kể từ ngày gửi văn bản thông báo về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến người có đất bị thu hồi, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ. Khi chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ 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, hỗ trợ uỷ quyền cho người khác nhận thay thì người được bồi thường, hỗ trợ phải làm giấy uỷ quyền có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi người đó cư trú. Toàn bộ chứng từ liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải thực hiện việc lưu giữ và quản lý theo quy định hiện hành.

10.2. Trường hợp bố trí tái định cư thì Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm phối hợp với UBND huyện, thành phố; UBND xã, phường, thị trấn bàn giao nhà ở hoặc đất ở và Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho người được bố trí tái định cư trước khi giải phóng mặt bằng. Đối với thửa đất bị thu hồi của người bố trí tái định cư chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thì các khoản chi phí trong quá trình cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho người được bố trí tái định cư phải chi trả. Trong trường hợp có thoả thuận giữa Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và người được bố trí tái định cư về việc nhận nhà ở, đất ở tái định cư sau khi giải phóng mặt bằng thì thực hiện theo văn bản thoả thuận có chữ ký của cả hai bên.

10.3. Trường hợp người bị thu hồi đất không nhận tiền chi trả về bồi thường, hỗ trợ, không nhận nhà hoặc đất tái định cư thì Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi lập biên bản và gửi khoản tiền chi trả mà người bị thu hồi đất không nhận vào

Ngân hàng gắn nhất với lãi suất không kỳ hạn và giữ nguyên nhà, công trình hoặc đất tái định cư để làm căn cứ cho việc giải quyết khiếu nại sau này (nếu có).

10.4. Trường hợp đất đang tranh chấp, chưa có quyết định giải quyết của cơ quan có thẩm quyền thì khoản kinh phí bồi thường, hỗ trợ đối với phần đất phải thu hồi, giao cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gửi vào Ngân hàng gắn nhất với lãi suất không kỳ hạn và tiến hành giải phóng mặt thực hiện dự án.

11. Thời điểm bàn giao đất đã bị thu hồi

Trong thời hạn hai mươi (20) ngày, kể từ ngày Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 50. Cường chế thu hồi đất

1. Việc cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a. Thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định tại Điều 49 của Quy định này;

b. Đã quá ba mươi (30) ngày, kể từ thời điểm phải bàn giao đất quy định tại khoản 11 Điều 49 của Quy định này mà người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c. Sau khi đại diện của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, UBND và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi đã vận động thuyết phục nhưng người có đất bị thu hồi không chấp hành việc bàn giao đất đã bị thu hồi cho Nhà nước;

d. Có quyết định cưỡng chế của cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đã có hiệu lực thi hành;

d. Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế thì Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với UBND xã, phường, thị trấn niêm yết công khai quyết định cưỡng chế tại trụ sở UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

2. Sau mười lăm (15) ngày, kể từ ngày giao trực tiếp quyết định cưỡng chế hoặc ngày niêm yết công khai quyết định cưỡng chế theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này mà người bị cưỡng chế không bàn giao đất thì UBND huyện, thành phố nơi có đất thu hồi chỉ đạo, tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

3. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại Điều 44 của Quy định này quyết định cưỡng chế và tổ chức thực hiện cưỡng chế đối với các trường hợp đã đủ điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt, Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền Chủ tịch UBND huyện, thành phố quyết định cưỡng chế và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 51. Giải quyết khiếu nại đối với quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất

Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 52 và Điều 53 của Quy định này và Nghị định số 136/2006/NĐ-CP ngày 14/11/2006 của Chính phủ.

Điều 52. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch UBND huyện, thành phố

1. Trong thời hạn không quá chín mươi (90) ngày, kể từ ngày Chủ tịch UBND huyện, thành phố có quyết định hành chính, hành vi hành chính trong quản lý đất đai quy định tại Điều 162 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến UBND huyện, thành phố.

2. Chủ tịch UBND huyện, thành phố có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND huyện, thành phố phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND huyện, thành phố mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân hoặc khiếu nại đến UBND tỉnh.

Trường hợp khiếu nại đến UBND tỉnh thì Chủ tịch UBND tỉnh có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo. Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh là quyết định giải quyết lần hai, phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

4. Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết khiếu nại.

Điều 53. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch UBND tỉnh

1. Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày, kể từ ngày Chủ tịch UBND tỉnh có quyết định hành chính, hành vi hành chính trong quản lý đất đai quy định tại Điều 162 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến UBND tỉnh.

2. Chủ tịch UBND tỉnh có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo thời hạn quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh phải được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Trong thời hạn không quá bốn mươi lăm (45) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND tỉnh mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

4. Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết khiếu nại.

Điều 54. 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 do Chủ tịch UBND huyện, thành phố phê duyệt) và 1,9% (đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt) trên tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ trực tiếp, nhưng không thấp hơn 3 triệu đồng.

2. Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, thành phố thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho nhiều dự án trên địa bàn thì có thể cân đối mức kinh phí được trích cho từng dự án cho phù hợp với thực tế đề trình cấp có thẩm quyền phê duyệt dự toán chi phí phục vụ công tác bồi thường xem xét quyết định, nhưng phải đảm bảo tổng kinh phí phục vụ công tác bồi thường của các dự án không lớn hơn mức quy định tại khoản 1 Điều này

3. 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 Chủ tịch 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. Sau khi có quyết định

phê duyệt phương án bồi thường của Chủ UBND tỉnh, chủ đầu tư phải chuyển trả trực tiếp cho Sở Tài chính chi phí thẩm định phương án bồi thường bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản trước khi nhận đầy đủ hồ sơ thẩm định phương án bồi thường.

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

4.1. 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 thẩm định dự toán chi phí phục vụ cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

4.2. 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 55. 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.

Điều 56. 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 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 57. 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