

Số: 13 /2015/QĐ-UBND

Đồng Xoài, ngày 08 tháng 6 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về chính sách, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Ban hành hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND và UBND ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;



Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 210/TTr-STNMT ngày 24/4/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về chính sách, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND ngày 22/12/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước; Quyết định số 11/2014/QĐ-UBND ngày 11/6/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước ban hành kèm theo Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND ngày 22/12/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh và Quyết định số 53/2010/QĐ-UBND ngày 20/7/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định về trình tự thủ tục kiểm kê bắt buộc hiện trạng đất và tài sản gắn liền với đất để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, ban, ngành thuộc UBND tỉnh; Giám đốc Kho bạc nhà nước Bình Phước; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- VPCP, Bộ TN&MT; Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- TTTU, TT.HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Như Điều 3;
- Sở Tư pháp; Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Trung tâm Tin học - Công báo;
- LĐVP; P: KTN, KTTH, PC;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Trâm

QUY ĐỊNH

VỀ CHÍNH SÁCH, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH PHƯỚC

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 13 /2015/QĐ-UBND
ngày 08 / 6 /2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về chính sách, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước trong các trường hợp sau đây:

- a) Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng;
- b) Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai;
- c) Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

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

- a) Đối với dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư mà phải di chuyển cả cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế - xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng, các dự án thu hồi đất liên quan đến nhiều tỉnh thì Thủ tướng Chính phủ quyết định khung chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- b) Đối với các dự án sử dụng vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Nhà nước có cam kết về khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo khung chính sách đó.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.
2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai năm 2013 khi Nhà nước thu hồi đất.
3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

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

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

2. Trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

3. Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc nhà nước.

4. 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 chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước. Cụ thể như sau:

a) Khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước nhưng đến thời điểm thu hồi đất vẫn chưa nộp;

b) Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính quy định tại điểm a Khoản này được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất; thuê mặt nước.

Trường hợp số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đến thời điểm có quyết định thu hồi đất lớn hơn số tiền được bồi thường, hỗ trợ thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó; nếu hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư thì sau khi trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ vào tiền để được giao đất ở, mua nhà ở tại nơi tái định cư mà số tiền còn lại nhỏ hơn số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó;

c) Tiền được bồi thường để trừ vào số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính gồm tiền được bồi thường về đất, tiền được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Không trừ các khoản tiền được bồi thường chi phí di chuyển, bồi thường thiệt hại về tài sản, bồi thường do ngừng sản xuất kinh doanh và các khoản tiền được hỗ trợ vào khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

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

a) Trường hợp tiền bồi thường về đất lớn hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch đó;

b) Trường hợp tiền bồi thường về đất nhỏ hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tái định cư thì người được bố trí tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 36 của Quy định này.

6. Trường hợp diện tích đất thu hồi đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất mà chưa giải quyết xong thì tiền bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất đang tranh chấp đó được chuyển vào Kho bạc Nhà nước chờ sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong thì trả cho người có quyền sử dụng đất.

7. Việc ứng vốn để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện theo quy định sau:

a) Quỹ phát triển đất thực hiện ứng vốn cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để giao đất, cho thuê đất thực hiện theo Quy chế mẫu về quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất;

b) Người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Trường hợp người được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Điều 4. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng dự án theo quy định sau:

a) Đối với các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành;

b) Đối với các khoản chi chưa có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá thì lập dự toán theo thực tế cho phù hợp với đặc điểm của từng dự án và thực tế địa phương;

c) Chi in, ấn tài liệu, văn phòng phẩm, xăng, xe, hậu cần phục vụ và các khoản phục vụ cho bộ máy quản lý được tính theo nhu cầu thực tế của từng dự án.

2. Kinh phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng được trích không quá 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án. Đối với các dự án thực hiện trên các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn, dự án xây dựng công trình hạ tầng theo tuyến hoặc trường hợp phải thực hiện cưỡng chế kiểm đếm thì tổ chức được giao thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được lập dự toán kinh phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ

trợ, tái định cư của dự án theo khối lượng công việc thực tế, không khống chế mức trích 2%.

Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho từng dự án theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp phải thực hiện cưỡng chế thu hồi đất thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định. Việc bố trí kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi đất như sau:

a) Đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì khoản kinh phí này được bố trí và hạch toán vào vốn đầu tư của dự án;

b) Đối với trường hợp nhà nước thực hiện thu hồi đất tạo quỹ đất sạch để giao, cho thuê thông qua hình thức đấu giá thì khoản kinh phí này được ứng từ Quỹ phát triển đất;

c) Đối với trường hợp nhà đầu tư tự nguyện ứng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (trong đó có khoản kinh phí thực hiện cưỡng chế thu hồi đất) thì khoản kinh phí này được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

Điều 5. Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm: Tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với đất thu hồi để thực hiện dự án đầu tư, chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các khoản chi phí khác.

Việc xác định tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án quy định như sau:

a) Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào kinh phí thực hiện dự án đầu tư;

b) Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh;

c) Trường hợp chủ đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì có trách nhiệm bảo đảm kinh phí thực hiện các dự án không thuộc trường hợp quy định tại điểm b Khoản này.

Chương II **BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT**

Mục 1 **NGUYÊN TẮC, ĐIỀU KIỆN BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT**

Điều 6. Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định

1. Sử dụng đất ổn định là sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung có liên quan đến 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 Tòa 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 hòa giải tranh chấp đất đai có chữ ký của các bên và xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;
- đ) Quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan đến việc sử dụng đất;
- e) Giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú dài hạn tại nhà ở gắn liền với đất ở; Giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy khai sinh, giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có ghi địa chỉ nhà ở tại thửa đất đăng ký;
- 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;
- i) Bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ;
- k) Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký.

3. Trường hợp thời điểm sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ quy định tại Khoản 2 Điều này có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định theo giấy tờ có ghi ngày tháng năm sử dụng đất sớm nhất.

4. Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố) nơi có đất.

Điều 7. Nguyên tắc bồi thường

1. Người sử dụng đất có đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại Điều 12 của Quy định này thì được bồi thường.

2. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định tại thời điểm thu hồi đất.

3. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định pháp luật.

Điều 8. Diện tích đất tính bồi thường đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất

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

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

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

3. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang 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.

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

Điều 9. Loại đất bồi thường

Loại đất, mục đích sử dụng của mỗi thửa đất để tính bồi thường được căn cứ vào:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10/12/2009, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 12 của Quy định này đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Đối với trường hợp chưa có căn cứ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì việc xác định loại đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng;

b) Trường hợp sử dụng đất do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng trái phép thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất để xác định loại đất;

c) Trường hợp đất đang sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau thì việc xác định loại đất được thực hiện như sau:

- Trường hợp xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích sử dụng thì tách thửa đất theo từng mục đích và xác định mục đích theo hiện trạng sử dụng của từng thửa đất đó;

- Trường hợp không xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích thì mục đích sử dụng chính được xác định theo loại đất hiện trạng có mức giá cao nhất trong bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định; trường hợp sử dụng đất sau khi có quy hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất để xác định mục đích chính;

d) Cơ quan xác định loại đất quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều này là Ủy ban nhân dân tỉnh đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Trường hợp thu hồi đất thì cơ quan có thẩm quyền xác định loại đất là cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 10. Giá đất để tính bồi thường

1. Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng của đất bị thu hồi được công nhận theo quy định của pháp luật tại thời điểm có quyết định thu hồi đất. Không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất sau khi thu hồi, không bồi thường theo giá đất do thực tế sử dụng đất không phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Giá đất để tính bồi thường là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định, việc xác định giá đất cụ thể phải căn cứ vào kế hoạch định giá đất cụ thể đã

được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 18 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất (sau gọi tắt là Nghị định số 44/2014/NĐ-CP) và Điều 33 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất (sau gọi tắt là Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT). Cụ thể như sau:

a) Hội đồng bồi thường cấp huyện:

- Tiến hành điều tra, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường thực hiện theo mẫu biểu số 01 đến mẫu biểu số 05 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, thu thập thông tin về điều kiện kinh tế - xã hội tại địa phương;

- Căn cứ các thông tin đã thu thập được, áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 5, Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Điều 7 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất;

- Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo các nội dung chủ yếu sau: Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá; đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường và điều kiện kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến giá đất tại địa phương; việc áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất; kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và đề xuất các phương án hệ số điều chỉnh giá đất; đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của các phương án hệ số điều chỉnh giá đất;

- Tổng hợp tham mưu Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo và đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường).

b) Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Cục thuế, Ủy ban nhân dân huyện (thị xã) nơi có đất và các cơ quan có liên quan tiến hành kiểm tra, đánh giá kết quả việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và phương án hệ số điều chỉnh giá đất hoặc thuê đơn vị có chức năng tư vấn xác định giá đất để thực hiện;

- Trình Hội đồng thẩm định giá đất và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định tại Điều 31 và 32 của Thông tư 36/2014/TT-BTNMT.

Điều 11. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại

1. Đối tượng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại: Là các đối tượng quy định tại khoản 1, Điều 13 của Quy định này.

2. Chi phí đầu tư vào đất còn lại là các chi phí mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất nhưng đến thời điểm cơ quan nhà

nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất còn chưa thu hồi hết. Chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm toàn bộ hoặc một phần của các khoản chi phí sau:

- a) Chi phí san lấp mặt bằng;
- b) Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;
- c) Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;
- d) Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.

3. Điều kiện xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại:

- a) Có hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất gồm các giấy tờ sau:
 - Văn bản, hợp đồng thuê, khoán san lấp mặt bằng, tôn tạo đất đối với đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê đất, cải tạo đất, chống xói mòn, chống xâm thực, xây dựng, gia cố nền đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;
 - Văn bản, thanh lý hợp đồng; hóa đơn, chứng từ thanh toán đối với từng khoản chi phí đã đầu tư vào đất quy định tại tiết 1, điểm a Khoản này;
 - Văn bản, hợp đồng khác có liên quan đến việc đầu tư vào đất được xác lập tại thời điểm đầu tư.
- b) Chi phí đầu tư vào đất còn lại không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

4. Xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với trường hợp không có hồ sơ:

Trường hợp chủ sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại điểm a, khoản 3 Điều này nhưng thực tế đã có đầu tư vào đất thì giao Hội đồng bồi thường đề xuất chi phí đầu tư vào đất còn lại thực tế gửi cơ quan chuyên ngành thẩm định theo các hạng mục. Trong thời hạn mười (10) ngày làm việc, cơ quan chuyên ngành phải trả lời bằng văn bản cho Hội đồng bồi thường để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Trường hợp cần thiết, chủ đầu tư dự án được thuê chuyên gia, tư vấn xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại để đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

5. Việc xác định giá trị các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại phải căn cứ vào đơn giá, định mức kinh tế kỹ thuật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định; đối với khoản chi phí đầu tư vào đất mà việc đầu tư thực hiện trong nhiều lần, nhiều năm thì khi xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại được cộng dồn chi phí của tất cả các lần, các năm đó và được xác định theo công thức sau:

$$P = T_2 \times (P_1 + P_2 + P_3 + P_4) / T_1$$

Trong đó:

P: Chi phí đầu tư vào đất còn lại;

P₁: Chi phí san lấp mặt bằng;

P₂: Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp;

P₃: Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh.

P₄: Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất;

T₁: Thời hạn sử dụng đất;

T₂: Thời hạn sử dụng đất còn lại.

Đối với trường hợp thời điểm đầu tư vào đất sau thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thời hạn sử dụng đất (T₁) được tính từ thời điểm đầu tư vào đất.

Điều 12. Điều kiện được bồi thường về đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau:

a) Những giấy tờ về quyền sử dụng đất 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 hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong hồ sơ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính trước ngày 15/10/1993;

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, nhà tình thương gắn liền với đất;

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

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

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

- Bảng khoán điền thổ;

- Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ;

- Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ;

- Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận;

- Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp;

- Bản án của cơ quan Tòa án của chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;

- Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở nay được Ủy ban nhân dân tỉnh nơi có đất ở công nhận;

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993:

- Sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980;

- Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299-TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý bao gồm:

+ Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;

+ Bảng tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;

+ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc không có Bảng tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;

- Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Giấy tờ của nông, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông, lâm trường để làm nhà ở (nếu có);

- Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép;

- Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01/7/1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận;

- Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở

để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp.

4. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hoà giải thành công, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

5. Khi Nhà nước thu hồi đất mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này mà đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 101 và Điều 102 của Luật Đất đai, các Điều 20, 22, 23, 25, 27 và 28 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì được bồi thường về đất.

6. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01/7/2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận thì được bồi thường với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích đất được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai.

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

8. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai mà chưa được cấp.

9. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai mà chưa được cấp.

10. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai mà chưa được cấp.

11. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai mà chưa được cấp.

12. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai mà chưa được cấp.

13. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai mà chưa được cấp.

Điều 13. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất

1. Những trường hợp thu hồi đất không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản được giao đất nông nghiệp trong hạn mức;

b) Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;

c) Đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng thì thực hiện theo quy định tại khoản 3, Điều 15 của Quy định này;

d) Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;

đ) Đất nhận khoán để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

2. Đất được Nhà nước giao để quản lý.

3. Đất thu hồi trong các trường hợp sau:

a) Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm;

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

c) Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;

d) Đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật Đất đai mà người nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho;

- đ) Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm;
- e) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;
- g) Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành;
- h) Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 (mười hai) tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 (mười tám) tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 (hai mươi bốn) tháng liên tục;
- i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 (mười hai) tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 (hai mươi bốn) tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 (hai mươi bốn) tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng, do ảnh hưởng trực tiếp của thiên tai, thảm họa môi trường, do ảnh hưởng trực tiếp của hỏa hoạn, dịch bệnh; do ảnh hưởng trực tiếp của chiến tranh;
- k) 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 bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;
- l) Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;
- m) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;
- n) Đất được nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn.

4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 12 của Quy định này.

Mục 2

BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Điều 14. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 12 của Quy định này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường như sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư;

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.

2. Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại khoản 1 Điều này mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú thì cứ mỗi hộ được tách sẽ được cấp 01 lô đất ở hoặc nhà ở tái định cư. Trường hợp có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi cứ mỗi hộ sẽ được cấp 01 lô đất ở hoặc nhà ở tái định cư. Diện tích đất ở của hộ tách không quá diện tích suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 2, Điều 36 của Quy định này. Giá đất ở trong trường hợp này được tính theo Điều 43 của Quy định này.

Việc xác định số lượng thế hệ, cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở, số hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất một thửa đất ở do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi thẩm tra xác nhận bằng văn bản.

3. Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này mà không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tái định cư thì được Nhà nước bồi thường bằng tiền.

4. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo giá thành đầu tư; giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 43 của Quy định này.

5. Trường hợp trong thửa đất ở thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi được chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất đó sang đất ở trong hạn mức giao đất ở tại địa phương, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu và việc chuyển mục đích sang đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất.

Việc chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở để tái định cư trong trường hợp thửa đất có nhà ở bị thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở chỉ được thực hiện khi phần diện tích còn lại của thửa đất thu hồi đủ điều kiện được tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.



Trường hợp phần diện tích còn lại của thửa đất có nhà ở bị thu hồi không đủ điều kiện được tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi.

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích còn lại trong thửa đất có nhà ở không đủ điều kiện được phép tách thửa khi Nhà nước thu hồi đất phải được thể hiện trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

6. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 12 của Quy định này thì việc bồi thường thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi một phần diện tích đất của dự án mà phần còn lại vẫn đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án thì được bồi thường bằng tiền đối với phần diện tích thu hồi;

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ diện tích đất hoặc thu hồi một phần diện tích đất của dự án mà phần còn lại không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án thì được bồi thường bằng đất để thực hiện dự án hoặc bồi thường bằng tiền;

c) Đối với dự án đã đưa vào kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng tiền.

Điều 15. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 12 của Quy định này thì được bồi thường về đất, cụ thể như sau:

a) Đối với đất sử dụng có thời hạn thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với đất thu hồi; thời hạn sử dụng đất được bồi thường là thời hạn còn lại của thửa đất thu hồi; nếu không có đất để bồi thường thì bồi thường bằng tiền và được xác định như sau:

$$T_{bt} = T_2 \times (G \times S) / T_1$$

Trong đó:

T_{bt} : Số tiền được bồi thường;

G: Giá đất cụ thể tại thời điểm có quyết định thu hồi đất; nếu đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì G là giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất, nếu đất được Nhà nước cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì G là giá đất cụ thể tính tiền thuê đất;

S: Diện tích đất thu hồi;

T_1 : Thời hạn sử dụng đất;

T_2 : Thời hạn sử dụng đất còn lại.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất mà có nhu cầu sử dụng đất với thời hạn dài hơn thời hạn sử dụng còn lại của thửa đất thu hồi thì

được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tăng thời hạn sử dụng nhưng người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thời gian được tăng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn nộp tiền thuê đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 11 của Quy định này.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng thì được bồi thường bằng đất như khoản 1 Điều này.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài mà có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo giá đất ở.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở trước ngày 01/7/2004 mà có nguồn gốc do lấn, chiếm, khi Nhà nước thu hồi đất nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước giao đất ở mới có thu tiền sử dụng đất hoặc bán nhà ở tái định cư. Giá đất ở tính tiền sử dụng đất được xác định theo Điều 43 của Quy định này; giá nhà ở tái định cư theo giá Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Điều 16. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 12 của Quy định này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 184 của Luật Đất đai, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất như sau:

a) Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nghĩa trang, nghĩa địa của tổ chức kinh tế:

- Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích đất mà phần còn lại không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa thì chủ dự án được Nhà nước bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng nếu dự án đã có chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; được bồi thường bằng tiền nếu dự án đang trong thời gian xây dựng kết cấu hạ tầng và chưa có chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng đó.

- Trường hợp thu hồi một phần diện tích đất mà phần còn lại đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng làm nghĩa trang, nghĩa địa thì chủ dự án được bồi thường bằng tiền đối với diện tích đất thu hồi. Nếu trên diện tích đất thu hồi đã có mồ mã thì bố trí di dời mồ mã đó vào khu vực đất còn lại của dự án; trường hợp khu vực đất còn lại của dự án đã chuyển nhượng hết thì chủ dự án được Nhà nước bồi thường bằng giao đất mới tại nơi khác để làm nghĩa trang, nghĩa địa phục vụ việc di dời mồ mã tại khu vực có đất thu hồi.

Việc giao đất tại nơi khác để làm nghĩa trang, nghĩa địa quy định tại điểm này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan, nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 184 của Luật Đất đai khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất trong các trường hợp sau:

- Đất do tổ chức kinh tế góp vốn theo quy định tại Điều 184 của Luật Đất đai có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

- Đất do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài;

- Đất do tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

- Đất do người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có 100% vốn nước ngoài.

3. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi Nhà nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện được bồi thường theo Điều 12 của Quy định này thì được bồi thường về đất theo thời hạn sử dụng còn lại.

4. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

5. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường như sau:

a) Đối với đất phi nông nghiệp sử dụng trước ngày 01/7/2004 mà không phải là đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 100 và Điều 102 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 2, Điều 7 của Quy định này.

Trường hợp đất phi nông nghiệp của cơ sở tôn giáo sử dụng từ ngày 01/7/2014 đến thời điểm có Thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho thì không được bồi thường về đất;

b) Đối với đất phi nông nghiệp có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại để tính bồi thường thực hiện theo quy định tại Điều 11 của Quy định này.

Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích mà diện tích đất còn lại không đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng, nếu cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo còn có nhu cầu sử dụng đất vào mục đích chung của cộng đồng, cơ sở tôn giáo thì được Nhà nước giao đất mới tại nơi khác; việc giao đất mới tại nơi khác phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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

1. Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức mà bị thiệt hại về tài sản do Nhà nước giao quản lý sử dụng, phải di dời đến cơ sở mới thì được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất. Trường hợp tổ chức phải di dời đến cơ sở mới thì được hỗ trợ bằng tiền theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường về đất đối với đất thu hồi và do tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả.

Điều 18. Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ

Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ quy định tại Điều 94 Luật Đất đai được thực hiện như sau:

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

- Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở hoặc từ đất ở sang đất nông nghiệp thì mức bồi thường thiệt hại được xác định như sau:

$$T_{bt} = (G_1 - G_2) \times S$$

Trong đó:

T_{bt} : Tiền bồi thường thiệt hại;

G_1 : Giá đất ở tính bình quân mỗi m^2 ;

G_2 : Giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở hoặc giá đất nông nghiệp tính bình quân cho mỗi m^2 ;

S : Diện tích đất bị thay đổi mục đích sử dụng đất.

- Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sang đất nông nghiệp thì mức bồi thường thiệt hại được tính như sau:

$$T_{bt} = (G_3 - G_4) \times S.$$

Trong đó:

T_{bt} : Tiền bồi thường thiệt hại;

G_3 : Giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở tính bình quân mỗi m^2 ;

G_4 : Giá đất nông nghiệp tính bình quân cho mỗi m^2 ;

S : Diện tích đất bị thay đổi mục đích sử dụng đất.

2. Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn công trình do cơ quan quản lý chuyên ngành xác định) nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng thì được bồi thường bằng 50% giá đất tính bồi thường theo mục đích đang sử dụng.

3. Nhà ở, công trình xây dựng khác và các tài sản khác gắn liền với đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn bị thiệt hại do phải giải tỏa thì được bồi thường theo mức thiệt hại theo quy định.

4. Khi hành lang an toàn bảo vệ toàn công trình chiếm dụng khoảng không trên 70% diện tích thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà

không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất trong hành lang an toàn thì được bố trí tái định cư, được bồi thường chi phí di chuyển và được hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất theo quy định của Quy định này.

Mục 3

BÒI THƯỜNG VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 19. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức theo quy định tại Điều 129, Điều 130 của Luật Đất đai và diện tích do được nhận thừa kế;

b) Đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại;

c) Đối với diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày 01/7/2014 thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện như sau:

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người khác theo quy định của pháp luật mà đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường, hỗ trợ theo diện tích thực tế mà Nhà nước thu hồi.

- Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp quy định tại tiết 1, điểm này nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai thì chỉ được bồi thường đối với diện tích trong hạn mức giao đất nông nghiệp. Đối với phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất nông nghiệp thì không được bồi thường về đất nhưng được xem xét hỗ trợ 50% đơn giá bồi thường.

- Thời hạn sử dụng đất để tính bồi thường đối với đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng có nguồn gốc được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao sử dụng ổn định lâu dài.

2. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01/7/2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử

dụng, diện tích được bồi thường không quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai.

Điều 20. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện tại Điều 12 của Quy định này thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại nếu chi phí này không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

Trường hợp đất nông nghiệp không phải là đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên của tổ chức kinh tế đã giao khoán cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật, khi Nhà nước thu hồi đất thì hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

3. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường theo quy định sau:

a) Đối với đất nông nghiệp sử dụng trước ngày 01/7/2004, có nguồn gốc không phải là đất do được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, đất do được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 100 và Điều 102 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 2, Điều 7 của Quy định này;

b) Đối với đất nông nghiệp sử dụng có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại để tính bồi thường thực hiện theo quy định tại Điều 11 của Quy định này.

Mục 4 MỘT SỐ QUY ĐỊNH KHÁC

Điều 21. Bồi thường về đất 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, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung; nếu không có giấy tờ xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng

của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được bồi thường chung cho các đối tượng có đồng quyền sử dụng đất.

2. Việc phân chia tiền bồi thường về đất cho các đối tượng đồng quyền sử dụng do các đối tượng đó tự thỏa thuận có lập thành văn bản; trường hợp không thỏa thuận được thì việc phân chia được giải quyết theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, số tiền bồi thường tạm gửi vào Kho bạc Nhà nước.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có chung quyền sử dụng đất cử người đại diện để nhận tiền bồi thường. Việc cử đại diện thực hiện thông qua văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất. Nếu không cử được người đại diện để nhận tiền thì số tiền bồi thường được tạm giữ tại Kho bạc nhà nước.

Điều 22. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi nhà nước thu hồi đất đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004

1. Đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều này bao gồm các trường hợp người đứng đầu điểm dân cư giao đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ; tổ chức được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác.

2. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp đã nộp tiền để được sử dụng đất theo quy định tại điểm c, khoản này mà chưa được cấp Giấy chứng nhận:

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

b) Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì người đang sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ như sau:

- Được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất được giao là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất ở trong hạn mức giao đất quy định tại khoản 2, Điều 83 và khoản 5, Điều 84 của Luật Đất đai năm 2003;

- Được bồi thường về đất đối với diện tích đất được giao là đất ở vượt hạn mức giao đất theo quy định tại khoản 2, Điều 83 và khoản 5, Điều 84 của Luật Đất đai năm 2003 nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

c) Giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất:

- Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền để được sử dụng đất, thu tiền đền bù theo Quyết định số 186/HĐBT ngày 31/5/1990 của Hội đồng Bộ trưởng về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng mục đích khác;

- Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền theo Thông tư số 60/TC-TCT ngày 16/7/1993 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý thu đối với việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, việc cấp quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở và công trình;

- Biên lai, phiếu thu, hóa đơn hoặc các loại giấy tờ khác chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất của Ủy ban nhân dân các cấp hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền;

- Giấy tờ biên nhận thu tiền của Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền đã được các cơ quan, tổ chức (hoặc người đại diện) cấp cho hộ gia đình, cá nhân tại thời điểm thu tiền.

Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền và người được giao đất đã nộp tiền để được sử dụng đất mà giấy tờ chỉ còn lưu tại cơ quan, tổ chức đã thu tiền hoặc cơ quan, tổ chức có liên quan thì cơ quan, tổ chức đang lưu giữ giấy tờ đó có trách nhiệm cung cấp giấy tờ đang lưu giữ cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc cho người sử dụng đất để tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trước ngày 1/7/2004 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, khi thu hồi đất được bồi thường như sau:

a) Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993, không có tranh chấp, diện tích đất được bồi thường được xác định theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 23 Quy định này. Giá trị bồi thường phải trừ đi 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm bồi thường;

b) Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, không có tranh chấp thì diện tích đất bồi thường được xác định theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 23 Quy định này. Giá trị bồi thường phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm bồi thường.

Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác thì diện tích còn lại không có nhà ở, công trình xây dựng được xác định là diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng đang sử dụng.

Điều 23. Bồi thường về đất cho người đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Khi Nhà nước thu hồi đất mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 12 của Quy định này mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại các Điều 101 và Điều 102 của Luật Đất đai, các Điều 20, 22, 23, 25, 27 và 28 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được bồi thường về đất. Cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 mà không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4, Điều 12 của Quy định này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, nay được Ủy ban

nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được bồi thường 100% đơn giá.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4, Điều 12 của Quy định này (trừ Khoản 1 Điều này) nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004 và tại thời điểm bắt đầu sử dụng không vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều này thì được bồi thường:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15/10/1993; nay Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất thì được bồi thường như sau:

- Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích được bồi thường đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích được bồi thường bằng hạn mức công nhận đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì bồi thường diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó.

Mức bồi thường 100% đơn giá bồi thường đối với diện tích trong hạn mức công nhận đất ở. Đối với diện tích đất ở vượt hạn mức bồi thường 50% đơn giá bồi thường;

- Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã xây dựng công trình đó. Mức bồi thường 100% đơn giá đất cụ thể theo mục đích sử dụng;

- Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định và bồi thường theo quy định tại tiết 1, điểm a, khoản này; phần diện tích còn lại đã xây dựng công trình sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì được xác định và bồi thường theo quy định tại tiết 2, điểm a, khoản này;

- Đối với diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các tiết 1, tiết 2 và tiết 3, điểm a, khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được bồi thường theo quy định điểm d, khoản này;

b) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004; nay Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất, tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại khoản 3 Điều này thì được bồi thường như sau:

- Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở thì toàn bộ diện tích được bồi thường đất ở và giá trị bồi thường phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích được bồi thường bằng hạn mức công nhận đất ở;

- Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại tiết 2, điểm a, Khoản này. Mức bồi thường 50% đơn giá đất bồi thường theo mục đích sử dụng;

- Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở, đất sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ thì được công nhận và bồi thường theo quy định tại tiết 1 và tiết 2, điểm b, Khoản này;

- Đối với diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các tiết 1, tiết 2 và tiết 3, điểm b, Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận và bồi thường theo quy định điểm d, Khoản này;

c) Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại các điểm a và điểm b Khoản này được tính bằng tổng hạn mức đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đó.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở có nguồn gốc của ông cha để lại hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc ông cha để lại, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng từ trước ngày 15/10/1993 và không vi phạm pháp luật về đất đai thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định đối với từng thửa đất đó;

d) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01/7/2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được giải quyết như sau:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường theo diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương. Phần diện tích vượt hạn mức chỉ bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại;

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại;

- Đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng khác mà không được công nhận là đất phi nông nghiệp quy định tại Điểm a và điểm b, khoản 2, Điều này thì hộ gia đình, cá nhân được bồi thường như tiết 1 điểm này;

3. Xử lý bồi thường đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014:

a) Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cấm mốc hành lang bảo vệ; lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi lại đất để trả lại cho công trình mà không phải bồi thường;

b) Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các nông, lâm trường quốc doanh, ban quản lý rừng, trung tâm, trạm, trại, công ty nông nghiệp, lâm nghiệp thì thực hiện xử lý như sau:

- Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch và bảo vệ phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ thì thu hồi đất đã lấn, chiếm giao cho Ban quản lý rừng quản lý, sử dụng đất mà không phải bồi thường;

- Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì thu hồi đất đó để giao chủ đầu tư thực hiện dự án mà không bồi thường đất;

- Trường hợp lấn chiếm đất kể từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014, đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp và hiện nay diện tích đất này vẫn xác định giao cho các nông, lâm trường quản lý, sử dụng thì thu hồi đất lấn, chiếm trả lại cho nông, lâm trường mà không bồi thường đất;

- Trường hợp đất lấn, chiếm và nay đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp hoặc làm nhà ở và không thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì người bị thu hồi đất được xem xét bồi thường theo Quy định này. Riêng đối với đất có nhà ở được bồi thường như sau:

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để ở trước ngày 15/10/1993: Diện tích bồi thường trong hạn mức đất ở nhưng phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất;

+ Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014: Diện tích bồi thường trong hạn mức đất ở nhưng phải trừ đi 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất;

c) Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép thì không bồi thường đất.

Điều 24. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người

1. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng

thiên tai khác đe dọa tính mạng con người được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 14 và Điều 36 của Quy định này.

2. Đối với trường hợp đất ở của hộ gia đình, cá nhân bị sạt lở, sụt lún bất ngờ toàn bộ diện tích thửa đất hoặc một phần diện tích thửa đất mà phần còn lại không còn khả năng tiếp tục sử dụng thì hộ gia đình, cá nhân được bố trí đất ở tái định cư theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất ở tái định cư tối thiểu bằng suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 36 Quy định này;

b) Việc nộp tiền sử dụng đất, miễn giảm tiền sử dụng đất và các ưu đãi khác thực hiện theo quy định của Nghị định về thu tiền sử dụng đất.

3. Tiền bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thu hồi để bố trí tái định cư được giải quyết như sau:

a) Ngân sách nhà nước chi trả trong trường hợp thu hồi đất ở do thiên tai gây ra;

b) Doanh nghiệp chi trả trong trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người do doanh nghiệp đó gây ra; trường hợp doanh nghiệp đã giải thể, phá sản thì tiền bồi thường, hỗ trợ do ngân sách nhà nước chi trả.

Điều 25. Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp do cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) đang sử dụng đất

1. Cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) không thuộc đối tượng quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 34 Quy định này nhưng đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất nhưng không được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, không được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

2. Hộ gia đình vừa có nhân khẩu là cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) vừa có nhân khẩu không phải là cán bộ, công chức, viên chức nhưng đang sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích sản xuất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình đó thì nhân khẩu không phải là cán bộ, công chức, viên chức được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm như quy định tại Điều 34 và 35 của Quy định này.

Chương III

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ TÀI SẢN

Điều 26. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất

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

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại.

Điều 27. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất

1. Nhà ở, công trình được xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng; xây dựng lấn, chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử văn hóa đã xếp hạng; tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ sau thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất công bố mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép xây dựng

2. Nhà ở, công trình được xây dựng sau ngày 01/7/2004 mà tại thời điểm xây dựng trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt.

3. Tài sản gắn liền với đất đã có thông báo hoặc quyết định giải tỏa, phá dỡ hoặc đã có thông báo quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự tháo dỡ hoặc phải chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan chức năng của Nhà nước thực hiện phá dỡ.

4. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, d, đ, e, i, l và n, khoản 3, Điều 13 của Quy định này.

5. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.

6. Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất mà đất đó không được bồi thường thì tùy từng trường hợp cụ thể được xem xét hỗ trợ theo quy định này.

Điều 28. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật, còn sử dụng được thì ngoài việc được bồi thường hoặc hỗ trợ phần bị thiệt hại theo thực tế còn được hỗ trợ phần kinh phí sửa chữa, cải tạo phần còn lại của nhà ở, công trình. Kinh phí hỗ trợ, sửa chữa, cải tạo phần còn lại của nhà ở, công trình là 20% giá trị thiệt hại đã được bồi thường.



2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường thiệt hại theo quy định sau:

a) Mức bồi thường nhà, công trình bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình đó;

b) Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định theo công thức sau:

$$T_{gt} = G_1 - G_1 \times T_1/T$$

Trong đó:

T_{gt} : Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại;

G_1 : Giá trị xây mới nhà, công trình bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành;

T : Thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình bị thiệt hại;

T_1 : Thời gian nhà, công trình bị thiệt hại đã qua sử dụng.

c) Tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình được xác định như sau:

Chỉ số thời gian đã qua sử dụng - khấu hao	Tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có
$1 - T_1/T > 0,9$	$0\% \times T_{gt}$
$0,6 < 1 - T_1/T \leq 0,9$	$10\% \times T_{gt}$
$0,3 < 1 - T_1/T \leq 0,6$	$20\% \times T_{gt}$
$1 - T_1/T \leq 0,3$	$30\% \times T_{gt}$

Ví dụ: Một nhà xưởng cấp 4, loại 1 có diện tích xây dựng là $100m^2$, theo quy định có niên hạn sử dụng tối đa là 20 năm, hiện tại đã sử dụng được 10 năm. Đơn giá xây mới 1,55 triệu đồng/ m^2 . Được bồi thường như sau:

Giá trị xây mới nhà: $G_1 = 100m^2 \times 1,55 \text{ triệu} = 155 \text{ triệu đồng}$.

Giá trị hiện có của căn nhà: $T_{gt} = 155 \text{ triệu đồng} - (155 \text{ triệu đồng} \times 10/20) = 77,5 \text{ triệu đồng}$.

Vì chỉ số $1 - T_1/T = 1 - 10/20 = 0,5$ nên tỷ lệ phần trăm là 20%.

Mức bồi thường công trình là: $77,5 \text{ triệu đồng} + 77,5 \text{ triệu đồng} \times 20\% = 93 \text{ triệu đồng}$.

d) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa

chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ.

3. Đối với nhà, công trình xây dựng bị phá dỡ làm ảnh hưởng đến các công trình khác trong cùng một khuôn viên đất mà vẫn tồn tại nhưng không thể sử dụng được theo thiết kế, quy hoạch xây dựng ban đầu thì được bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình đó.

4. Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng có cấu trúc đặc biệt mang tính chất đặc thù chỉ phá dỡ một phần mà số tiền bồi thường, hỗ trợ không đủ để sửa chữa, hoàn thiện lại công trình, thì Hội đồng bồi thường của dự án lập dự toán, xác định mức hỗ trợ từng trường hợp cụ thể đề nghị Sở Xây dựng thẩm định. Sau khi có ý kiến của Sở Xây dựng, trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định hỗ trợ cho chủ sở hữu để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật và kiến trúc tương đương của phần bị tháo dỡ.

5. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

6. Đối với nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất, đơn giá bồi thường do Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các sở, ban, ngành khác có liên quan xây dựng trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt; hàng năm trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh giá trị thực tế có thay đổi hoặc bổ sung so với đơn giá đã phê duyệt.

7. Cơ quan quản lý xây dựng (Sở Xây dựng, Phòng Kinh tế Hạ tầng) chịu trách nhiệm xác định tiêu chuẩn kỹ thuật phần còn lại của nhà, công trình còn lại theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

Điều 29. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với cây hàng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất;

b) Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất;

c) Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại;

d) Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; 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;

đ) Đối với cây lâu năm, cây hàng năm đơn giá bồi thường do Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các sở, ban, ngành khác xây dựng trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt; hàng năm trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh nếu giá trị thực tế có thay đổi so với đơn giá đã phê duyệt.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản thì việc bồi thường thực hiện như sau:

a) Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra; mức bồi thường cụ thể do Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng bồi thường và các sở, ban, ngành khác khảo sát thực địa tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

b) Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất đã đến kỳ thu hoạch thì không phải bồi thường.

Điều 30. Bồi thường về di chuyển mồ mã

Đối với việc di chuyển mồ mã không thuộc trường hợp quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 16 của Quy định này thì người có mồ mã phải di chuyển được bố trí đất và được bồi thường như sau:

1. Mức tiền bồi thường được tính cho chi phí về đất, đào, bốc, di chuyển, xây dựng lại và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp. Đơn giá bồi thường về di chuyển mồ mã thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm bồi thường.

2. Đối với mộ đặc biệt kiên cố hoặc có kiến trúc phức tạp do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tính toán theo thực tế gửi Sở Xây dựng thẩm định để trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

3. Đối với mộ vắng chủ hoặc vô chủ thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng hợp đồng với đơn vị phục vụ mai táng của địa phương tổ chức bốc mộ, cải táng (sau thời hạn đã thông báo bốc mộ) theo chi phí thực tế.

Điều 31. Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường chi phí di chuyển như sau:

a) Di chuyển trong huyện, thị xã: 3.000.000 (ba triệu) đồng/hộ;

b) Di chuyển ngoài huyện, thị xã: 4.000.000 (bốn triệu) đồng/hộ;

c) Di chuyển ngoài tỉnh: 5.000.000 (năm triệu) đồng/hộ.

2. Đối với cơ quan, đơn vị và tổ chức khác: Hỗ trợ theo khối lượng và chi phí thực tế di chuyển, do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng xem xét các định mức hỗ trợ cụ thể cho từng trường hợp hoặc thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân lập dự toán tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt lại để báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xem xét trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Người bị thu hồi đất ở không còn chỗ ở nào khác, trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới (bổ trí vào khu tái định cư) được bố trí vào nhà ở tạm hoặc trả tiền chi phí thuê nhà ở với mức 1,5 (một phẩy năm) triệu đồng/hộ/tháng đối với hộ có từ 05 nhân khẩu trở xuống, trong thời gian 6 (sáu) tháng. Trường hợp hộ gia đình có trên 5 (năm) nhân khẩu thì cứ mỗi nhân khẩu tăng thêm được tính 300.000 (ba trăm ngàn) đồng/tháng.

4. Hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo rời và di chuyển được thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt; mức bồi thường do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đề nghị các Sở, ngành chuyên môn thẩm định dự toán hoặc thuê tổ chức thẩm định giá xác định chi phí trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường quyết định.

Điều 32. Bồi thường, hỗ trợ đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (lưới điện, trạm biến áp, đèn đường, cáp ngầm, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác)

1. Nguyên tắc bồi thường:

a) Được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của công trình có kết cấu, hạ tầng kỹ thuật tương đương cho toàn bộ thiệt hại tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường;

b) Công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật có thể tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt lại còn sử dụng được thì khi di dời tính chi phí hỗ trợ cho việc tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt đó và bồi thường thiệt hại phát sinh trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt;

c) Công trình không còn sử dụng được thì không được bồi thường.

2. Tổ chức thực hiện việc di dời:

a) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm:

- Thông báo cho các đơn vị quản lý chuyên ngành biết các công trình hạ tầng kỹ thuật phải di dời;

- Kiểm tra, xác nhận khối lượng di dời của các công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi thu hồi đất;

- Trình cơ quan quản lý chuyên ngành xem xét dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ. Cơ quan quản lý chuyên ngành phải lập dự toán theo đúng quy định tại khoản 1 Điều này và các văn bản quy định của pháp luật.

b) Đơn vị quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật bị di dời có trách nhiệm:

- Lập dự toán bồi thường, hỗ trợ di dời theo hướng dẫn phương pháp lập dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ theo đúng quy định chuyên ngành và tổ chức thực hiện di dời theo đúng thủ tục và thời gian quy định;
- Cung cấp các hồ sơ có liên quan cho Hội đồng bồi thường;
- Đầu tư xây dựng lại công trình mới theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng;
- Chịu trách nhiệm về khối lượng công trình phải di dời;
- Được sử dụng lại toàn bộ vật tư, thiết bị thu hồi sau khi đã khấu trừ giá trị thu hồi vào dự toán bồi thường, hỗ trợ.

Điều 33. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích coi nói trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp. Mức bồi thường chi phí cải tạo, sửa chữa, nâng cấp do Sở Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bị phá dỡ được thuê nhà ở tại nơi tái định cư; giá thuê nhà là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; nhà thuê tại nơi tái định cư được Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của Chính phủ về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê; trường hợp đặc biệt không có nhà ở tái định cư để bố trí thì được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê.

Chương IV

CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ, KHEN THƯỞNG

Điều 34. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất

Việc hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện theo quy định sau:

1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất gồm các trường hợp sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành Bản quy định về giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài; giao đất lâm nghiệp khi thực hiện Nghị định số 02/CP ngày 15/1/1994 của Chính phủ

ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16/11/1999 của Chính phủ về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

b) Nhân khẩu nông nghiệp trong hộ gia đình quy định tại điểm a khoản này nhưng phát sinh sau thời điểm giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình đó;

c) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng chưa được giao đất nông nghiệp và đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, khai hoang theo quy định của pháp luật, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó;

d) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi mà thuộc đối tượng là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó;

đ) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất.

2. Điều kiện để được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quy định tại các Điều 100, 101 và 102 của Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông trường, lâm trường quy định tại điểm d, khoản 1 Điều này thì phải có hợp đồng giao khoán sử dụng đất.

3. Việc hỗ trợ ổn định đời sống cho các đối tượng quy định tại các điểm a, b, c và d, khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 3 (ba) tháng nếu không di chuyển chỗ ở và trong thời gian 6 (sáu) tháng nếu di chuyển chỗ ở. Trường hợp phải di chuyển đến địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 12 (mười hai) tháng;

- Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 6 (sáu) tháng nếu không di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 (mười hai) tháng nếu di chuyển chỗ ở. Trường hợp phải di chuyển đến địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 24 (hai mươi bốn) tháng;

- Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 (mười hai) tháng nếu không di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 (hai mươi bốn) tháng nếu di chuyển chỗ ở. Trường hợp phải di chuyển đến địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 36 (ba mươi sáu) tháng;

b) Diện tích đất nông nghiệp thu hồi để tính hỗ trợ ổn định đời sống quy định tại điểm a khoản này được xác định theo từng quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, không cộng dồn diện tích đất nông nghiệp đã thu hồi của các quyết định thu hồi đất trước đó;

c) Diện tích đất nông nghiệp được hỗ trợ ổn định đời sống quy định tại điểm a khoản này là diện tích đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng trong phạm vi xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi tại thời điểm có quyết định thu hồi đất, bao gồm:

- Đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài; giao đất lâm nghiệp khi thực hiện Nghị định số 02/CP ngày 15/01/1994 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16/11/1999 của Chính phủ về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003;

- Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng mà hộ gia đình, cá nhân đó thuộc đối tượng đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng chưa được giao đất nông nghiệp và đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, khai hoang theo quy định của pháp luật, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó;

- Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất của nông, lâm trường quốc doanh để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm rừng đặc dụng, rừng phòng hộ), khi Nhà nước thu

hồi đất mà thuộc đối tượng đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó;

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

4. Hỗ trợ ổn định sản xuất thực hiện theo quy định sau:

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

b) Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định sản xuất bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% thu nhập sau thuế trong 01 (một) năm được tính theo mức thu nhập bình quân của 03 (ba) năm liền kề trước đó.

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

5. Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều này thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được áp dụng hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc là 06 (sáu) tháng. Mức hỗ trợ cho mỗi lao động được tính bằng tiền theo quy định tại điểm d, khoản 3 Điều này.

Điều 35. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định tại các điểm a, b, c và d, khoản 1, Điều 34 của Quy định này (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà được bồi thường bằng tiền thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền đối với diện tích đất nông nghiệp thu hồi còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định sau:

Hỗ trợ bằng tiền không quá 1,5 (một phẩy năm) lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi; diện tích được hỗ trợ không quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.

2. Người lao động thuộc các hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi bị thu hồi đất nông nghiệp tối thiểu 500m² đối với đất nông nghiệp ở đô thị và 1.000m² đối với đất nông nghiệp ở nông thôn, ngoài việc hỗ trợ theo khoản 1 Điều này, nếu có nhu cầu đào tạo nghề, học nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề của tỉnh và được miễn học phí đào tạo cho một khóa học đối với các đối tượng trong độ tuổi lao động. Trường hợp có nhu cầu nhận hỗ trợ bằng tiền thì được hỗ trợ 3.000.000 (ba triệu) đồng/người.

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

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

Trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp với kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở thì cũng được hỗ trợ như khoản này.

3. Căn cứ vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Sở Lao động, Thương binh và xã hội chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất thực hiện dự án trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người bị thu hồi đất nông nghiệp theo quy định tại Điều này.

Điều 36. Hỗ trợ tái định cư

1. Việc hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở được thực hiện như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà số tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều này thì được hỗ trợ khoản chênh lệch giữa suất tái định cư tối thiểu và số tiền được bồi thường về đất (không áp dụng trường hợp bố trí thêm lô đất tái định cư do tách hộ).

Trường hợp sau khi đã hưởng khoản hỗ trợ chênh lệch mà tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ vẫn chưa đủ nộp tiền sử dụng đất, nếu có nguyện vọng và có đơn đề nghị thì được nợ tiền sử dụng đất cho phần còn thiếu đó. Người nhận đất tái định cư được trả nợ dần trong thời hạn tối đa là 05 (năm) năm, sau 05 (năm) năm kể từ ngày ghi nợ mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người nhận đất tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo thời điểm trả nợ. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán nợ trước hạn thì được hỗ trợ giảm trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo mức hỗ trợ là 2%/năm (hai phần trăm trên một năm) của thời hạn trả nợ trước hạn và tính trên số tiền sử dụng đất trả nợ trước hạn.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài tự lo chỗ ở (không áp dụng trường hợp bố trí thêm lô đất tái định cư do tách hộ)

hoặc đối với các dự án thu hồi đất có số hộ dân cần phải bố trí tái định cư ít nên khó thực hiện xây dựng khu tái định cư tập trung thì ngoài việc bồi thường về đất còn được nhận khoản tiền hỗ trợ tái định cư. Mức hỗ trợ được xác định bằng 40% giá trị suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều này.

c) Đối với dự án xây dựng công trình giao thông nâng cấp, mở rộng hoặc các công trình đặc thù khác có số hộ dân cần phải bố trí tái định cư ít nên khó thực hiện xây dựng khu tái định cư tập trung thì ngoài việc bồi thường về đất còn được hỗ trợ bằng tiền với mức hỗ trợ bằng 50% giá trị đã được bồi thường về đất ở nhưng không vượt quá hạn mức giá trị đất ở tại khu vực bị giải tỏa.

2. Suất tái định cư tối thiểu:

a) Suất tái định cư tối thiểu đất ở là diện tích lô đất ở tính bằng diện tích tối thiểu được tách thửa tại địa phương do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định. Giá trị suất tái định cư tối thiểu được tính bằng diện tích suất tái định cư tối thiểu nhân với giá trị đất ở thấp nhất trong Bảng giá đất tại khu tái định cư;

b) Suất tái định cư tối thiểu về nhà ở có diện tích bằng diện tích tối thiểu đủ điều kiện cấp phép xây dựng. Giá trị suất tái định cư tối thiểu về nhà ở bằng giá trị diện tích đất tối thiểu đủ điều kiện cấp phép xây dựng cộng với giá trị nhà ở tái định cư tại vị trí đó.

Điều 37. Hỗ trợ người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu Nhà nước

Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ bằng 1/2 (một phần hai) chi phí di chuyển tài sản quy định tại khoản 1, Điều 31 của Quy định này. Tổng số tiền hỗ trợ được tính một lần và cấp trực tiếp cho người đang thuê nhà.

Điều 38. 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; mức hỗ trợ bằng mức bồi thường; 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; tiền hỗ trợ 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 39. Hỗ trợ khác

1. Hỗ trợ đối với gia đình chính sách (có giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) khi bị thu hồi hết đất ở hoặc đất sản xuất nông nghiệp:

a) Bà mẹ Việt Nam anh hùng, anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân, anh hùng lao động, gia đình thương binh, liệt sĩ (cha mẹ, vợ, chồng, con là liệt sĩ: 6.000.000 (sáu triệu) đồng/hộ;

b) Gia đình có đối tượng đang hưởng trợ cấp xã hội thường xuyên: 4.000.000 (bốn triệu) đồng/hộ;

c) Hộ nghèo, hộ cận nghèo (có sổ hộ nghèo, hộ cận nghèo) khi bị thu hồi hết đất ở hoặc hết đất sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ để sớm có thể vượt qua chuẩn

nghèo; mức hỗ trợ hộ nghèo: 5.000.000 (năm triệu) đồng/hộ, hộ cận nghèo: 3.000.000 (ba triệu) đồng/hộ;

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

2. Hỗ trợ thiệt hại về Nhà ở, công trình xây dựng không hợp pháp:

a) Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau:

- Trường hợp xây dựng trước ngày 01/7/2004 thì được hỗ trợ bằng 100% giá trị xây mới của nhà tính theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;

- Trường hợp xây dựng từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày công bố quy hoạch thì được hỗ trợ như sau:

+ Nếu xây dựng đúng với mục đích sử dụng đất thì được hỗ trợ 100% giá trị xây dựng mới;

+ Nếu xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất thì được hỗ trợ 80% giá trị xây dựng mới;

+ Nếu xây dựng sau ngày công bố quy hoạch hoặc thông báo thu hồi đất thì không được hỗ trợ;

b) Nhà ở, công trình xây dựng không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ như sau:

- Tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật thì được hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng mới;

- Tại thời điểm xây dựng đã vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật thì được hỗ trợ bằng 30% tính theo đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;

c) Nhà ở, công trình xây dựng xây dựng sau khi có thông báo thu hồi đất thì không được bồi thường, hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép phải tự tháo dỡ hoặc phải chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan chức năng thực hiện phá dỡ.

3. Trường hợp các công trình đã được cấp giấy phép xây dựng hoặc cấp sở hữu sai quy định về hành lang bảo vệ đường bộ qua các thời kỳ thì phần diện tích cấp sai đó được hỗ trợ 100% đơn giá.

4. Đối với các loại cây trồng nằm trong phần đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ khi Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ 100% đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

5. Trường hợp khi thực hiện các dự án xây dựng các công trình giao thông, công trình thủy lợi làm thay đổi hiện trạng về cao độ mặt đường mới so với mặt đường cũ (đoạn tuyến đào sâu, đắp cao) làm ảnh hưởng đến các hộ dân có đất khu vực dọc hai bên tuyến thì được tính hỗ trợ tiền cải tạo lại theo chiều ngang thửa đất tiếp giáp với đường. Mức hỗ trợ như sau:

a) Cao độ mặt đường mới so với mặt đường cũ cao hơn từ 1 (một) mét đến 2 (hai) mét hoặc thấp hơn từ 1 (một) mét đến 2 (hai) mét, mức hỗ trợ là 500.000 (năm trăm ngàn) đồng/mét dài;

b) Cao độ mặt đường mới so với mặt đường cũ cao trên 2 (hai) mét đến 3 (ba) mét hoặc thấp dưới từ 2 (hai) mét đến 3 (ba) mét, mức hỗ trợ là 700.000 (bảy trăm ngàn) đồng/mét dài;

c) Cao độ mặt đường mới so với mặt đường cũ cao trên 3 (ba) mét hoặc thấp dưới 3 (ba) mét, mức hỗ trợ là: 1.200.000 (một triệu hai trăm ngàn) đồng/mét dài.

6. Trường hợp đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời (sổ trắng) đã thực hiện cấp đổi mà đã trừ hành lang lộ giới nhưng chưa được bồi thường (kể cả trường hợp người được tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời) khi thu hồi đất để thực hiện dự án chỉ xem xét bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích nằm ngoài hành lang lộ giới theo quy định tại Nghị định số 203-HĐBT ngày 21/12/1982 của Hội đồng Bộ trưởng ban hành Điều lệ bảo vệ đường bộ và Quyết định số 25/1998/QĐ-UB ngày 10/3/1998 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định bảo vệ đường bộ.

7. Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án là đất thuộc hành lang bảo vệ sông, suối thì không bồi thường, hỗ trợ về đất, chỉ xem xét bồi thường, hỗ trợ về nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên đất theo quy định này.

8. Khen thưởng:

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện di dời, tháo dỡ nhà, công trình trên mặt đất (nếu có) để bàn giao đất theo đúng kế hoạch thì được xét thưởng. Mức khen thưởng được tính lũy tiến theo tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất, nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng như sau:

Số tiền bồi thường, hỗ trợ	Mức thưởng
- Dưới 50 triệu đồng	1.000.000 đồng (một triệu đồng)
- Từ 50 triệu đồng đến dưới 100 triệu đồng	2.000.000 đồng (hai triệu đồng)
- Từ 100 triệu đồng đến dưới 200 triệu đồng	3.000.000 đồng (ba triệu đồng)
- Từ 200 triệu đồng đến dưới 500 triệu đồng	4.000.000 đồng (bốn triệu đồng)
- Từ 500 triệu đồng trở lên	5.000.000 đồng (năm triệu đồng)

9. Ngoài việc hỗ trợ theo quy định tại các Điều 34, 35, 36, 37, 38 và 39 của Quy định này, căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân



dân cấp huyện kiến nghị biện pháp hỗ trợ khác để đảm bảo có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất và công bằng đối với người có đất thu hồi. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định định tại Điều 12 của Quy định này thì Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất hỗ trợ và kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, quyết định.

Chương V **TÁI ĐỊNH CƯ**

Điều 40. Lập và thực hiện dự án tái định cư

1. Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm thẩm định và lấy ý kiến các ngành liên quan trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt dự án tái định cư trước khi thu hồi đất.

2. Việc lập dự án tái định cư, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư và phải bảo đảm các quy định tại khoản 2 và 3, Điều 69 của Luật Đất đai.

3. Khu tái định cư phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện phong tục tập quán của vùng.

4. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng khu tái định cư.

5. Dự án tái định cư phải được lập và phê duyệt độc lập với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

6. Khu tái định cư được lập cho một hoặc nhiều dự án; nhà ở, đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với các mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư.

7. Đối với dự án khu tái định cư tập trung có phân kỳ xây dựng theo các dự án thành phần thì tiến độ thu hồi đất và hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư được thực hiện theo tiến độ của từng dự án thành phần nhưng các công trình cơ sở hạ tầng của từng dự án thành phần trong khu tái định cư phải bảo đảm kết nối theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

8. Việc bảo đảm kinh phí thực hiện dự án tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 5 của Quy định này.

Điều 41. Các trường hợp được bố trí tái định cư

1. Đối với trường hợp thu hồi đất ở quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 4 và khoản 5, Điều 14 của Quy định này mà có yêu cầu bố trí tái định cư.

2. Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do nhà ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn.

3. Việc xác nhận không còn chỗ ở nào khác do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi xác nhận trong phạm vi địa phương mình quản lý.

Điều 42. Nguyên tắc bố trí tái định cư

1. Hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện tái định cư theo quy định tại Điều 41 của Quy định này thì được bố trí 01 (một) lô đất tái định cư.

Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú thì cứ mỗi hộ được tách sẽ được cấp 01 (một) lô đất ở hoặc nhà ở tái định cư. Trường hợp có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi cứ mỗi hộ sẽ được cấp 01 (một) lô đất ở hoặc nhà ở tái định cư nếu có yêu cầu.

2. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phải thông báo cho người có đất ở thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 (mười lăm) ngày tại Ủy ban nhân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư trước khi phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

3. Căn cứ quỹ đất tái định cư hiện có, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm phê duyệt quy chế bốc thăm tái định cư cho dự án, đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng, dân chủ và đúng pháp luật, đồng thời thực hiện chính sách ưu tiên bố trí tái định cư như sau:

- a) Ưu tiên tái định cư trong phạm vi dự án;
- b) Ưu tiên bố trí vị trí thuận lợi cho người bị thu hồi đất sớm bàn giao mặt bằng, người sử dụng đất có vị trí thuận lợi ở nơi ở cũ và hộ gia đình chính sách.

Điều 43. Giá thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư

1. Giá thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư được xác định bằng giá đất cụ thể và được tính như sau:

Giá thu tiền nền tái định cư được tính theo Bảng giá đất Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại khu tái định cư nhân với hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số điều chỉnh giá đất do Sở Tài chính tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh sau khi đã hoàn thành cơ sở hạ tầng khu tái định cư).

2. Hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất hoặc được trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ, nếu có chênh lệch thì được thanh toán bằng tiền.

Chương VI

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 44. Thông báo thu hồi đất

1. Thông báo thu hồi đất là căn cứ pháp lý để thực hiện công tác đo đạc, kiểm đếm, lập phương án bồi thường và các nội dung khác để thu hồi đất.

Nội dung thông báo thu hồi đất gồm:

a) Lý do thu hồi đất;

b) Vị trí, diện tích khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp thu hồi đất theo tiến độ thực hiện dự án thì ghi rõ tiến độ thu hồi đất;

c) Kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

d) Dự kiến về kế hoạch di chuyển và bố trí tái định cư;

đ) Giao nhiệm vụ lập, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Thời điểm thông báo thu hồi đất là sau khi dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

Thông báo thu hồi đất có giá trị trong 03 (ba) năm. Sau thời hạn 03 (ba) năm nếu chưa có quyết định thu hồi đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi đất.

3. Thông báo thu hồi đất được gửi đến từng người có đất thu hồi, hợp phổ biến đến người dân trong khu vực có đất thu hồi và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

4. Thông báo thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành phải gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường để theo dõi, kiểm tra.

Điều 45. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (gọi tắt là tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường) gồm Tổ chức phát triển Quỹ đất, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào tình hình thực tế từng dự án quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Tổ chức phát triển quỹ đất.

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm:

a) Phối hợp với chủ đầu tư xây dựng kế hoạch tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

b) Thực hiện các công việc chuyên môn về kiểm kê, giám định khối lượng thiệt hại, xây dựng phương án bồi thường, chi trả bồi thường, quyết toán phương án bồi thường;

c) Chủ trì phối hợp với cơ quan thuế tính toán khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước.

d) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi:

- Tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, đồng thời niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban

nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời gian 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày niêm yết. Việc tổ chức lấy ý kiến phải lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi (biên bản phải thể hiện rõ số lượng ý kiến đồng ý, không đồng ý, số lượng ý kiến khác với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư);

- Tổ chức đối thoại với đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền;

- Phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

- Gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến từng người có đất bị thu hồi (ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư, thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường);

đ) Chịu trách nhiệm tính chính xác, hợp lý của số liệu kiểm kê, tình trạng pháp lý của thửa đất, tài sản được bồi thường, hỗ trợ hoặc không được bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường;

e) Quản lý quỹ đất thu hồi để giao cho chủ đầu tư.

2. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

a) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập theo từng dự án để xem xét, thông qua phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư bao gồm các thành phần sau:

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng;

- Đại diện lãnh đạo tổ chức phát triển quỹ đất (Trung tâm phát triển quỹ đất) làm Phó chủ tịch thường trực Hội đồng;

- Đại diện lãnh đạo cơ quan Tài nguyên và Môi trường làm Phó Chủ tịch Hội đồng;

- Đại diện lãnh đạo cơ quan tài chính - Ủy viên;

- Đại diện lãnh đạo cơ quan xây dựng - Ủy viên;

- Đại diện Chủ đầu tư - Ủy viên;

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi - Ủy viên;

- Đại diện của những hộ gia đình có đất bị thu hồi;

- Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quyết định.

b) Sau khi có thông báo thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tham mưu Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm các thành phần quy định tại điểm a, khoản 2 Điều này.

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chấm dứt hoạt động sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 46. kê khai, kiểm kê đất đai và tài sản gắn liền với đất

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường 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:

1. Người bị thu hồi đất kê khai theo mẫu tờ khai do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phát và hướng dẫn, tờ khai phải có các nội dung chủ yếu sau:

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

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, tuổi cây đối với cây lâu năm; diện tích, loại cây, năng suất, sản lượng đối với cây hàng năm; diện tích, năng suất, sản lượng nuôi trồng thủy sản;

c) Số nhân khẩu (theo đăng ký thường trú, tạm trú dài hạn 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 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, mã phải di dời;

đ) Người kê khai phải tự viết kê khai, ký tên, ghi họ và tên trên các tờ kê khai. Nội dung đã viết nếu có tẩy xóa thì người kê khai phải ký xác nhận kẻ bên và ghi "Tôi có sửa nội dung này").

Trường hợp người kê khai mượn người khác viết thì người mượn viết cũng phải ký tên và ghi "Người được mượn viết".

2. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường:

a) Tổ chức kiểm tra lại diện tích, kiểm đếm tài sản bị thiệt hại và so sánh với nội dung người sử dụng đất đã kê khai. Việc kiểm tra, kiểm đếm tại hiện trạng khu đất phải có sự tham gia của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và người có đất bị thu hồi. Nội dung ghi việc kiểm đếm phải rõ ràng, đầy đủ, khách quan, số liệu không được sửa chữa, tẩy xóa. Kết quả kiểm đếm phải có chữ ký của người trực tiếp thực hiện kiểm đếm tại hiện trạng khu đất, người bị thu hồi đất, người bị thiệt hại (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật), cán bộ địa chính cấp xã, đại diện của Phòng Tài nguyên và Môi trường, đại diện của lãnh đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường.

- Trường hợp trong biên bản kiểm tra ít hơn về số lượng hoặc thiếu mất danh mục trong bản tự kê khai thì người kê khai và Đoàn kê khai phải ghi nhận các chi tiết về số lượng và danh mục khác biệt này.

- Biên bản kiểm kê hiện trạng lập 01 (một) bản chính viết tay (trên khổ giấy A3), Hội đồng bồi thường lưu trữ cùng với tờ tự kê khai, photocopy thêm 04 bản đóng dấu để Ủy ban nhân dân cấp xã giữ 01 (một) bản, chủ đầu tư giữ 01 (một) bản, chủ hộ giữ 01 (một) bản và gửi thẩm định 01 (một) bản.

b) Trong thời gian không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành việc kiểm kê, giám định, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường làm việc với phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để xác nhận trên các Biên bản kiểm kê (hoặc bằng văn bản) với các nội dung sau:

- Căn cứ hồ sơ quản lý nhà, đất hoặc phải thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất:

+ Xác nhận cụ thể thời điểm, mục đích sử dụng nhà, đất hiện trạng trong phạm vi đất bị thu hồi.

+ Tình trạng sử dụng nhà, đất ổn định hay có tranh chấp; có lấn chiếm, vi phạm về quy hoạch, hành lang đã được công bố hay không.

- Tình trạng cư trú, sản xuất tại thời điểm kiểm kê của hộ bị thu hồi đất: Số nhân khẩu, số lao động, hộ chính sách, hộ kinh doanh và các nội dung liên quan (theo thẩm quyền) cần xác nhận do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường đề nghị.

3. Trường hợp người bị thu hồi đất cố ý không ký vào biên bản kiểm kê hiện trạng mà không nêu được lý do chính đáng thì số liệu điều tra có đầy đủ chữ ký xác nhận của các thành viên tổ công tác, xác nhận và đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã. Biên bản này sẽ được làm căn cứ để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

4. Đối với trường hợp người bị thu hồi đất không nộp bản kê khai theo thời gian quy định, vắng mặt hoặc gây cản trở, không hợp tác với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường để tiến hành kiểm kê, đo đạc thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi kết hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện.

Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không phối hợp, thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, Ủy ban nhân dân cấp xã và chủ đầu tư lập Biên bản báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để ban hành Quyết định kiểm đếm bắt buộc. Trường hợp người có đất bị thu hồi không chấp hành Quyết định kiểm đếm bắt buộc thì Ủy ban nhân dân cấp huyện tiếp tục ban hành Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và Điều 10 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.



Điều 47. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư không thuộc trường hợp quy định tại Điều 17 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm:

- a) Họ và tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;
- b) Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ phần trăm còn lại của tài sản bị thiệt hại;
- c) Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội, số đối tượng chính sách, nghĩa vụ tài chính phải thực hiện theo quy định của pháp luật;
- d) Số tiền bồi thường, hỗ trợ;
- đ) Chi phí lập và tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng;
- e) Việc bố trí tái định cư;
- g) Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;
- h) Việc di dời mộ, mả.

2. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm thông qua dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước khi họp dân.

Điều 48. Giải quyết các kiến nghị về giá, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Trường hợp người dân có kiến nghị về đơn giá, chính sách bồi thường, hỗ trợ thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường xem xét giải quyết theo quy định này.

Trường hợp phải bồi thường, hỗ trợ đối với các nội dung không có trong quy định này hoặc các nội dung mà quy định này chưa phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2. Thẩm quyền cơ quan nào thì cơ quan đó có trách nhiệm xem xét các đề xuất của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

3. Sau khi có ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường hoàn chỉnh phương án bồi thường và trình thẩm định theo quy định.

Điều 49. Thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở, ngành có liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các trường hợp sau:

a) Thu hồi đất của tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

b) Thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

Chi cục Quản lý Đất đai (hoặc Phòng Giá đất và Giải tỏa bồi thường) có trách nhiệm lập báo cáo thẩm định để Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án bồi thường.

Sở, ngành có liên quan gồm: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục thuế, Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn và các cơ quan khác do Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức thẩm định theo quy định.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các phòng, ban có liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường đối với các dự án thu hồi đất của các đối tượng còn lại hoặc các dự án thu hồi đất của các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này nhưng được Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền.

Phòng, ban liên quan gồm: Phòng Tài chính - Kế hoạch, Phòng Kinh tế - Hạ tầng; Tổ chức phát triển quỹ đất (Trung tâm phát triển quỹ đất) và các cơ quan khác khi cần thiết do Phòng Tài nguyên và Môi trường thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức thẩm định theo quy định.

2. Thẩm quyền ban hành thông báo thu hồi đất:

a) Thẩm quyền của tỉnh:

- Thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (trừ trường hợp thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam);

- Thu hồi đất thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

b) Thẩm quyền của huyện, thị xã:

- Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;

- Thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

c) Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại điểm a và điểm b, Khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân huyện, thị xã thực hiện thông báo thu hồi đất.

Điều 50. Trình tự, thủ tục thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường nộp hồ sơ tại cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

2. Thành phần hồ sơ gồm:

a) Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án bồi thường của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường;

b) Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (kèm bảng chiết tính chi tiết số tiền bồi thường, hỗ trợ của từng người sử dụng đất);

c) Thông báo thu hồi đất (bản sao);

d) Biên bản họp dân thông qua dự thảo phương án bồi thường; Biên bản đối thoại giữa các hộ dân có ý kiến không đồng ý; Bảng tổng hợp ý kiến của người dân đối với phương án bồi thường;

đ) Bản đồ thu hồi đất kèm số mục kê;

e) Bộ hồ sơ kiểm kê của từng người bị thu hồi đất, gồm:

- Tờ kê khai;

- Biên bản kiểm kê hiện trạng;

- Các Giấy tờ có liên quan đến thửa đất;

f) Các văn bản có liên quan đến dự án đầu tư (Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định phê duyệt dự án đầu tư,...);

g) Các văn bản có liên quan đến chính sách bồi thường, hỗ trợ.

3. Thời gian thực hiện:

Trong thời gian không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan Tài nguyên và Môi trường phối hợp các cơ quan có liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt phương án bồi thường. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong cùng một ngày.

Điều 51. Tổ chức chi trả tiền bồi thường

1. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất thu hồi; gửi quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đến từng người có đất thu hồi và thông báo thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường.

Trường hợp người bị thu hồi đất không ký nhận quyết định, văn bản thông báo hoặc cố tình vắng mặt thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phải lập biên bản, có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi.

2. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phối hợp với chủ đầu tư chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo thời gian và địa điểm đã được niêm yết. Người nhận thay phải có giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

3. Người có đất bị thu hồi phải bàn giao bản chính các giấy tờ có liên quan đến khu đất thu hồi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường trước khi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm giao nộp Giấy chứng nhận cho Văn phòng Đăng ký đất đai để chỉnh lý hoặc thu hồi theo quy định.

4. Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thì tổ chức làm nhiệm vụ phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban mặt trận tổ quốc cấp xã lập biên bản và chuyển số tiền này vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc nhà nước và thông báo cho người có đất thu hồi biết.

Điều 52. Thời điểm bàn giao đất thu hồi

1. Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ, người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường và chủ đầu tư.

2. Trường hợp không bàn giao đất hoặc không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thì thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 71 của Luật Đất đai.

Điều 53. Xử lý việc chi trả tiền bồi thường khi có tranh chấp

Những trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chỉ được bồi thường, hỗ trợ khi có quyết định giải quyết tranh chấp của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực.

Trong khi chờ giải quyết tranh chấp, khiếu nại thì người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành di chuyển, giải phóng mặt bằng và giao đất đúng kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định. Số tiền bồi thường, hỗ trợ tạm giữ ở Kho bạc Nhà nước.

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

Điều 54. Quyền và nghĩa vụ của người bị thu hồi đất

1. Quyền:

a) Yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp huyện cung cấp:

- Thông báo thu hồi đất và phạm vi ranh giới thu hồi đất để giải phóng mặt bằng;

- Kế hoạch, tiến độ giải phóng mặt bằng;

- Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được áp dụng tại dự án: Giá bồi thường đất, tài sản trên đất; giá lô đất tái định cư,...

b) Đóng góp ý kiến bằng văn bản với Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện và Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Được quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật tại thời điểm thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

d) Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định trong trường hợp được cấp đất tái định cư, tái định canh;

đ) Được đăng ký hộ khẩu tại nơi tái định cư và được ưu tiên chuyển trường học cho các thành viên trong gia đình trong độ tuổi đi học.

2. Nghĩa vụ:

a) Kê khai đúng, đầy đủ, trung thực và nộp tờ khai theo đúng thời gian quy định;

b) Tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan Nhà nước và chủ đầu tư dự án trong công tác điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm làm cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Bàn giao mặt bằng đúng tiến độ;

d) Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định;

đ) Thực hiện việc xây nhà, công trình theo đúng quy hoạch của cấp có thẩm quyền quy định trong trường hợp được cấp đất tái định cư;

e) Nộp bản chính các Giấy tờ có liên quan đến thửa đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường để thực hiện chính lý hoặc thu hồi theo quy định tại Khoản 3 Điều 51 Quy định này.

Điều 55. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành cấp tỉnh

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

a) Công bố và cung cấp thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của dự án;

b) Tổng hợp nhu cầu quỹ đất tái định cư trên cơ sở đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định;

c) Hướng dẫn việc xác định diện tích, loại đất, vị trí đất, đối tượng và điều kiện được bồi thường, không bồi thường, mức độ bồi thường hoặc hỗ trợ cho từng đối tượng khi pháp luật chưa quy định rõ trên cơ sở đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện, thị xã nếu có vướng mắc;

d) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tổng hợp danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại khoản 3, Điều 62 của Luật Đất đai để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại kỳ họp cuối năm của Hội đồng nhân dân tỉnh;

đ) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục thuế và các sở, ngành có liên quan xây dựng, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo đúng quy định;

e) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về tình hình và kết quả thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn tỉnh trước ngày 01 tháng 12 hàng năm;

g) Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo thẩm quyền;

h) Tham mưu giải quyết các khiếu nại, tố cáo về bồi thường, giải phóng mặt bằng;

i) Phối hợp với các sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện đúng các nội dung trong Quy định này.

2. Sở Tài chính có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt bảng giá các loại tài sản để tính bồi thường, các mức hỗ trợ và tái định cư tại địa phương trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định;

b) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành hướng dẫn hoặc đề xuất giải quyết các vướng mắc của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã trong áp dụng chính sách bồi thường tài sản trên đất thuộc thẩm quyền theo quy định;

c) Tổ chức thẩm định dự toán kinh phí hoạt động phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

d) Quyết toán kinh phí chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí hoạt động phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

đ) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh công bố giá gạo theo định kỳ để làm cơ sở xác định mức hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất;

e) Thực hiện các nhiệm vụ khác được giao theo quy định của pháp luật hiện hành về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm:

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh về nguồn kinh phí để thực hiện dự án tái định cư; hướng dẫn, kiểm tra việc lập và thực hiện các dự án tái định cư;

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính cân đối và bố trí kế hoạch vốn đầu tư đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn cho bồi thường, hỗ trợ và nhu cầu xây dựng khu tái định cư theo kế hoạch đã được Ủy ban nhân dân tỉnh giao;

c) Thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt các dự án tái định cư theo quy định;

d) Phối hợp với các sở, ngành liên quan tổ chức kiểm tra tiến độ thực hiện dự án đầu tư.

4. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn việc xác định quy mô, diện tích, tính chất hợp pháp, không hợp pháp của các công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi;

b) Hướng dẫn cách tính tỷ lệ phần trăm còn lại của các công trình để trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

c) Hướng dẫn quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch quy hoạch khu tái định cư và thực hiện quản lý nhà nước đối với dự án khu tái định cư trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành;

d) Phối hợp với các sở, ngành liên quan hướng dẫn, giải quyết những vướng mắc trong xác định giá, mức bồi thường nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc, giá bán nhà tái định cư; vướng mắc liên quan đến việc thu hồi nhà đất thuộc sở hữu nhà nước;

đ) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định về diện tích đất ở còn lại sau khi thu hồi không đủ điều kiện để ở;

e) Phối hợp các ngành có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành đơn giá nhà, vật kiến trúc và các công trình khác;

g) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành định mức chi phí hỗ trợ công đào đất, đắp đất, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh và các chi phí khác liên quan đến ngành, lĩnh vực mình phụ trách làm cơ sở bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại;

5. Sở Giao thông vận tải có trách nhiệm: Chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan có văn bản hướng dẫn cụ thể về phạm vi và điều kiện để được bồi thường đối với các công trình có hành lang bảo vệ đường bộ (phạm vi ngoài đô thị), đường sông, đường sắt,... trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

6. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn việc xác định đối tượng và mức bồi thường theo chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định;

b) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phương thức giải quyết việc làm, cơ chế chi trả tiền đào tạo nghề.

7. Sở Công thương có trách nhiệm: Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan tổ chức triển khai thực hiện các phạm vi và điều kiện để được bồi thường đối với các công trình có hành lang an toàn lưới điện trên địa bàn tỉnh Bình Phước theo Chương III Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/2/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

8. Cục thuế có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn các Chi cục thuế xác định xác khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai phải khấu trừ để nộp ngân sách nhà nước đối với diện tích đất bị thu hồi để

thực hiện dự án và nghĩa vụ tài chính phải nộp tại khu tái định cư; giải quyết các vướng mắc liên quan đến nghĩa vụ thuế;

b) Chỉ đạo các Chi cục thuế xác định mức thu nhập sau thuế của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sản xuất kinh doanh để hỗ trợ.

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

a) Chủ trì, phối hợp các ngành có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành đơn giá, định mức để bồi thường đối với các nội dung quy định tại Điều 29 của Quy định này;

b) Có trách nhiệm thẩm định chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 11 theo yêu cầu của Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng và các chi phí khác liên quan đến ngành, lĩnh vực mình phụ trách.

c) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành định mức chi phí khai hoang làm cơ sở bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại;

10. Thanh tra có trách nhiệm:

a) Tổ chức xác minh, giải quyết các đơn thư khiếu nại, tố cáo thuộc thẩm quyền đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo Luật Khiếu nại và Luật Tố cáo;

b) Kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, các ngành có liên quan trong việc giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo có liên quan đến bồi thường.

11. Các Sở, ngành khác có trách nhiệm phối hợp, tham gia thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, cưỡng chế đối với những nội dung liên quan thuộc chức năng quản lý nhà nước của cơ quan, đơn vị mình.

Điều 56. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện, xã và chủ đầu tư

1. Trách nhiệm Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Tổ chức họp dân công bố dự án, giải thích ý nghĩa, lợi ích của việc thực hiện dự án. Việc tổ chức họp dân phải được ghi nhận bằng biên bản;

b) Chỉ đạo, tổ chức tuyên truyền vận động mọi tổ chức, cá nhân về chính sách bồi thường, hỗ trợ, 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;

c) Ban hành thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền;

d) Quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định;

đ) Phối hợp với các sở, ban, ngành, tổ chức và chủ đầu tư thực hiện khu tái định cư tại địa phương;

e) Phê duyệt các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện:

- Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền;
- Dự toán chi phí tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- Phương án bố trí tái định cư;

g) Giải quyết khiếu nại, tố cáo về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền; ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc, quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức cưỡng chế thu hồi đất đối với những trường hợp không chấp hành di dời, bàn giao mặt bằng đúng thời hạn;

h) Quý III (ba) hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của năm sau đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định;

i) Cuối Quý IV (bốn) hàng năm phải lập danh mục các dự án cần phải xác định giá đất cụ thể (các dự án phải nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất) gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kết hoạch xác định giá đất cụ thể;

k) Trước ngày 01 tháng 11 hàng năm, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường về tình hình và kết quả thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại địa phương;

l) Phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện đúng các nội dung trong Quy định này.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã:

a) Chủ trì phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường thông báo, họp phổ biến và niêm yết thông báo chủ trương thu hồi đất; tổ chức vận động, tuyên truyền ý nghĩa, mục đích của việc thu hồi đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án. Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Trung tâm Phát triển quỹ đất lựa chọn khu vực tái định cư trước khi có chủ trương thu hồi đất;

b) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc xác nhận đất đai, tài sản của người bị thu hồi đất về các nội dung liên quan: nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, thời điểm xây dựng nhà, tài sản khác trên đất, thời điểm kinh doanh dịch vụ, nhân khẩu trong độ tuổi lao động,... và các vấn đề liên quan theo quy định của pháp luật;

c) Phối hợp và tạo điều kiện hỗ trợ cho việc chi trả tiền bồi thường cho người bị thu hồi đất và tạo điều kiện cho việc giải phóng mặt bằng;

d) Phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường thực hiện các cuộc đối thoại, chất vấn của người bị thu hồi đất;

đ) Phối hợp với các cơ quan, bộ phận liên quan thực hiện đúng các nội dung trong Quy định này.

3. Trách nhiệm Chủ đầu tư:

- a) Chuẩn bị các hồ sơ liên quan đến dự án, bàn giao mốc giới giải phóng mặt bằng cho chính quyền địa phương và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường;
- b) Xác định nhu cầu quỹ đất, quỹ nhà cần tái định cư để thực hiện dự án trước khi xây dựng kế hoạch thu hồi đất, phối hợp với chính quyền địa phương và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường đưa các hộ dân xem quỹ đất tái định cư, nhà ở tái định cư;
- c) Phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường xây dựng, triển khai kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, lập kế hoạch giải phóng mặt bằng, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định;
- d) Hợp đồng với đơn vị có chức năng lập trích lục hoặc trích đo bản đồ địa chính để trình cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, phê duyệt;
- đ) Phối hợp cùng với các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất thu hồi trả lời các vấn đề liên quan đến dự án đầu tư;
- e) Đảm bảo kịp thời, đầy đủ kinh phí để chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Chương VIII ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 57. Xử lý một số vấn đề phát sinh khi ban hành Quyết định

1. Đối với đất dự án thuộc diện Nhà nước thu hồi đất mà nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép nhận chuyển nhượng đất thuộc phạm vi dự án trước ngày 01/7/2014 thì khoản tiền nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01/7/2014.

2. Đối với đất dự án trước ngày 01/7/2014 thuộc diện Nhà nước thu hồi đất do sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả; không đưa đất vào sử dụng 12 (mười hai) tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 (hai mươi bốn) tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư và đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nơi có đất ban hành quyết định thu hồi đất thì việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01/7/2014; trường hợp chưa có quyết định thu hồi đất thì thực hiện theo quy định tại điểm I, khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013.

3. Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01/7/2014 thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã phê duyệt.

4. Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt trước ngày 01/7/2014 thì giải quyết theo quy định sau:

a) Đối với dự án thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 61 và 62 của Luật Đất đai, chủ đầu tư đủ điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai thì cho phép tiếp tục lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

b) Đối với dự án không đủ điều kiện theo quy định tại điểm a Khoản này thì hủy quyết định thu hồi đất và chỉ đạo các tổ chức, cá nhân liên quan phải dừng thực hiện dự án;

c) Đối với dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thu hồi đất theo tiến độ thì Nhà nước tiếp tục thực hiện thu hồi đất đối với phần diện tích đất còn lại và lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

5. Đối với đất sử dụng trước ngày 01/7/2014 mà có nguồn gốc do được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người có đất thu hồi không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định của 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.

6. Đối với những trường hợp chưa được quy định tại Quy định này thì thực hiện theo Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn của Trung ương.

Điều 58. Sử dụng Biểu mẫu

1. Ban hành kèm theo Quy định này các biểu mẫu số 01, 02, 03, 04, 05 và 06 để tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2. Tùy theo tình hình thực tế mà Hội đồng bồi thường ban hành các biểu mẫu cho phù hợp nhưng phải bảo đảm theo quy định pháp luật.

Điều 59. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình thực hiện nếu gặp vướng mắc, phát sinh hoặc các vấn đề không phù hợp pháp luật, các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Trâm

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH (HUYỆN, TX)...

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

Số: /TB-UBND

....., ngày..... thángnăm.....

THÔNG BÁO THU HỒI ĐẤT
để thực hiện dự án.....⁽¹⁾

Căn cứ Điểm....Khoản.....Điều.....của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm củađã được Ủy ban nhân dân.....phê duyệt ngày... tháng... năm.....;

Căn cứ vào tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án.....⁽²⁾;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) tại Công văn số..... ngày.....tháng.....năm.....,

Ủy ban nhân dân tỉnh (huyện, thị xã).....thông báo như sau:

1. Thu hồi đất của hộ ông (bà)⁽³⁾.

- Địa chỉ thường trú:

- Địa chỉ tạm trú (KT3):

- Diện tích đất dự kiến thu hồi.....

- Thửa đất số....., thuộc tờ bản đồ số.....tại xã.....

- Loại đất đang sử dụng:.....⁽⁴⁾

2. Lý do thu hồi đất.....

3. Thời gian điều tra, đo đạc, kiểm đếm:

Trong thời gian bắt đầu từ ngày...tháng...năm...đến ngày...tháng...năm...⁽⁵⁾

4. Dự kiến kế hoạch di chuyển, bố trí tái định cư:.....

Ông (bà) có trách nhiệm phối hợp với.....⁽⁶⁾ thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê diện tích nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không chấp hành việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Nhà nước tiến hành kiểm đếm bắt buộc theo quy định của pháp luật./

Nơi nhận:⁽⁷⁾

-CT; PCT;

- Các cơ quan có liên quan;

- UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất;

- ...

- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

¹ Ghi rõ tên dự án.

² Ghi rõ tên, địa chỉ dự án ghi trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

³ Ghi tên người có đất bị thu hồi.

⁴ Thửa đất sử dụng vào nhiều mục đích thì ghi tất cả mục đích sử dụng đất đó.

⁵ Trường hợp thu hồi theo từng giai đoạn thực hiện dự án thì ghi rõ thời gian thực hiện dự án từng giai đoạn.

⁶ Ghi rõ tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

⁷ Trường hợp Thông báo thu hồi đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện thì tại phần nơi nhận bổ sung thêm UBND tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường.

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

BẢN TỰ KÊ KHAI ĐẤT VÀ TÀI SẢN TRÊN ĐẤT
(Dành cho người bị thu hồi đất)

I. Phần tự kê khai:

1. Thành phần gia đình:

- Họ và tên chủ hộ:..... Sinh năm:.....Nam/nữ:.....
- Địa chỉ thường trú:.....
- Tổng số người trong hộ khẩu:..... Trong đó số người trực tiếp sản xuất nông nghiệp (nam từ 16 - 60, nữ từ 16 - 55):.....người.
- Thu nhập chính bằng nghề:.....
- Gia đình thuộc diện:.....

2. Đất bị thu hồi:

Loại đất	Tổng diện tích đang sử dụng	Diện tích bị thu hồi	Diện tích còn lại	Pháp lý về thửa đất
Đất ở				
Đất trồng cây hàng năm				
Đất trồng cây lâu năm				
.....				
Tổng cộng				

- Nguồn gốc đất:.....
- Thời điểm bắt đầu sử dụng:.....

3. Nhà, công trình bị giải tỏa:

STT	Loại nhà, công trình	Diện tích bị giải tỏa (m ²)	Diện tích còn lại (m ²)	Tháng, năm xây dựng	Kết cấu nhà, công trình
1	Nhà chính				
2	Nhà kho				
.....				

4. Cây trồng, vật nuôi có trên đất bị thu hồi:

STT	Loại cây trồng, thủy sản	Diện tích	Số lượng	Năm trồng cây, nuôi thủy sản
1			
2			
....			

5. Các giấy tờ đính kèm (Sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và các giấy tờ khác có liên quan đến nội dung đã kê khai).

.....
.....

Tôi cam đoan lời khai trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm về lời khai của mình trước pháp luật./.

Ngày.....tháng.....năm.....

Người kê khai
(Ký, ghi rõ họ tên)

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

BIÊN BẢN KIỂM KÊ HIỆN TRẠNG
(thuộc Dự án:.....)

Căn cứ Quyết định số...../...../QĐ-UBND ngày tháng ... năm ... của UBND tỉnh ban hành Quy định về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ.....

Hôm nay, vào lúc giờ phút ngày .../.../....., tại.....

* Thành phần gồm có:

- Ông (bà):.....Chức vụ:.....

- Ông (bà):.....Chức vụ:.....

- Ông (bà):.....Chức vụ:.....

- Ông (bà):.....Chức vụ:.....

- Đại diện Chủ hộ:.....

Căn cứ Bản tự kê khai của hộ, Đoàn kiểm kê tiến hành kiểm tra, đối chiếu hiện trạng và thống nhất với Chủ hộ với các nội dung sau:

1. Về thành phần gia đình:

- Tổng số người trong hộ khẩu:..... Trong đó số người trực tiếp sản xuất nông nghiệp (nam từ 16 - 60 tuổi, nữ từ 16 - 55 tuổi):.....người.

- Thu nhập chính bằng nghề:.....

- Gia đình thuộc diện:.....

2. Về đất bị thu hồi:

Loại đất	Tổng diện tích đang sử dụng	Diện tích bị thu hồi	Diện tích còn lại	Pháp lý về thửa đất
Đất ở				
Đất trồng cây hàng năm				
Đất trồng cây lâu năm				
.....				
Tổng cộng				

- Nguồn gốc đất:.....

- Thời điểm bắt đầu sử dụng:.....

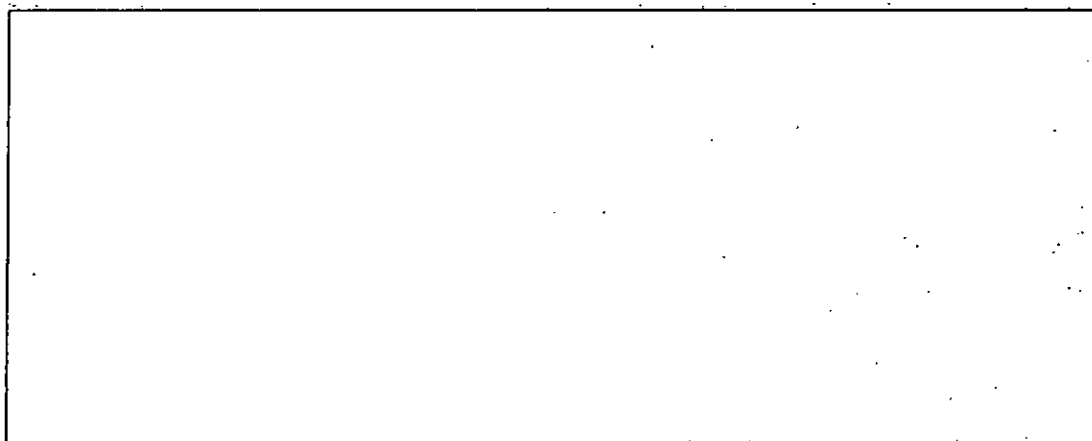
3. Về Nhà, công trình bị giải tỏa:

STT	Loại nhà, công trình	Diện tích bị giải tỏa (m ²)	Diện tích còn lại (m ²)	Tháng, năm xây dựng	Kết cấu nhà, công trình
1	Nhà chính				
2	Nhà kho				
.....				

4. Về cây trồng, vật nuôi:

STT	Loại cây trồng, thủy sản	Diện tích	Số lượng	Năm trồng cây, nuôi thủy sản
1			
2			
....			

5. Sơ đồ vị trí khu đất, nhà bị giải tỏa:



(Hình thể khu đất vẽ nét liền, hình thể ngôi nhà vẽ nét đứt)

6. Ý kiến chủ hộ:

- Về tái định cư (tự tìm chỗ ở, xin vào khu tái định cư):

- Các ý kiến khác:

7. Các Giấy tờ kèm theo Biên bản:

.....

.....

Biên bản kết thúc vào lúc giờ..... phút cùng ngày, nội dung Biên bản được Đoàn kiểm kê và chủ sử dụng nhà, đất thống nhất ký tên.

Biên bản này được lập thành 01 bộ gốc do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng giữ, photocopy 04 bộ cho Chủ hộ, UBND cấp xã, chủ đầu tư và gửi thẩm định./.

Chủ hộ
(Ký, ghi rõ họ tên)

Từng thành viên tổ kiểm kê ký tên
(Ký, ghi rõ họ tên)

Phần kiểm tra xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn:

.....
.....
.....
.....
.....

Cán bộ địa chính
(Ký, ghi rõ họ tên)

Chủ tịch
(Ký, đóng dấu)

Ngày tháng..... năm

TỔ CHỨC LÀM NHIỆM VỤ BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG
(Ký, đóng dấu)

Lưu ý: Khi xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, thời điểm xây dựng nhà và các công trình khác, nếu UBND cấp xã không nắm rõ thì phải lấy ý kiến của khu dân cư theo Mẫu số 04

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

PHIẾU LẤY Ý KIẾN CỦA KHU DÂN CƯ

Về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất và thời điểm xây dựng các công trình

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm....., khu dân cư.....⁽¹⁾
đã họp để xác minh nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với thửa đất số:.... tờ
bản đồ số..... tại địa chỉ.....⁽²⁾ của.....⁽³⁾

I. Thành phần cuộc họp gồm có:

1. Ông (bà):.....Trưởng (hoặc phó) thôn, làng, ấp, sóc, khu phố....- Chủ trì cuộc họp;
2. Ông (bà):.....Đại diện Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.....;
3. Ông (bà):.....⁽⁴⁾ và⁽⁵⁾ người có tên dưới đây đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện nay của thửa đất nói trên.

II. Cuộc họp đã thống nhất xác định:

1. Nguồn gốc sử dụng thửa đất:.....⁽⁶⁾
2. Thời điểm bắt đầu sử dụng vào mục đích hiện tại khi bị thu hồi đất: từ ngày..... tháng.... năm.....
3. Tình trạng tranh chấp đất đai:.....⁽⁷⁾
4. Thời điểm xây dựng các công trình trên đất: từ ngày....tháng....năm.....

Những người tham gia cuộc họp cùng thống nhất ký tên dưới đây:

STT	Họ và tên	Địa chỉ thường trú	Ký tên
1		
2		
.....		

Xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn
(Ký tên, đóng dấu)

Chủ trì cuộc họp
(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)

¹ Ghi tên thôn, bản, phum, sóc, tổ dân phố; tên xã, phường, thị trấn; tên huyện, thị xã.

² Ghi địa danh nơi thửa đất bị thu hồi.

³ Ghi tên và địa chỉ của người có đất bị thu hồi.

⁴ Ghi rõ tên người có đất thu hồi.

⁵ Số lượng người có liên quan.

⁶ Ghi cụ thể tự khai phá, bao chiếm hoặc nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, tặng cho,... từ người sử dụng đất nào, thời gian nào.

⁷ Ghi rõ không tranh chấp hay đang tranh chấp.

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN (THỊ XÃ).....

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

Số: /QĐ-UBND

....., ngày..... thángnăm.....

QUYẾT ĐỊNH
Về việc kiểm đếm bắt buộc thuộc dự án....

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN (THỊ XÃ)

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày...../...../.....;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số ngày...tháng...năm...của UBND tỉnh ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Thông báo số..... ngày... tháng... năm... của...⁽¹⁾ về việc thông báo thu hồi đất.....;

Căn cứ⁽²⁾

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số...ngày.....tháng...năm.....,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Áp dụng biện pháp kiểm đếm bắt buộc đối với hộ ông (bà), tổ chức⁽³⁾, địa chỉ⁽⁴⁾ đang sử dụng thửa đất số....., thuộc tờ bản đồ số....tại xã, phường/thị trấn.....

Thời gian thực hiện kiểm đếm bắt buộc từ ngày.....tháng.....năm..... đến ngày.....tháng.....năm.....

Điều 2.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn..... có trách nhiệm giao quyết định này cho hộ ông (bà), tổ chức⁽⁵⁾ và niêm yết công khai quyết định này tại trụ sở

¹ UBND tỉnh, huyện (thị)

² Căn cứ các văn bản khác có liên quan.

³ Ghi rõ tên người có đất thu hồi

⁴ Ghi rõ địa chỉ của người có đất thu hồi

⁵ Ghi rõ tên người có đất thu hồi

Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn....., địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư.....⁽⁶⁾

3. Giao⁽⁷⁾ triển khai thực hiện kiểm đếm bắt buộc theo quy định của pháp luật.

4. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND huyện (thị); Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn.....; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; các đơn vị có liên quan và ông (bà), tổ chức⁽⁸⁾ chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như khoản 4 Điều 2;
- Thanh tra huyện, Công an huyện;
- Sở TN và MT (báo cáo);
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

⁶ Ghi tên thôn, bản, phum, sóc, tổ dân phố

⁷ Ghi tên cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng

⁸ Ghi rõ tên người có đất thu hồi

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN (THỊ XÃ).....

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

Số: /QĐ-UBND

....., ngày..... thángnăm.....

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN (THỊ XÃ)...

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày...../...../.....;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số ngày... tháng... năm... của UBND tỉnh ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số.....ngày.....tháng.....năm... của Chủ tịch UBND huyện về việc kiểm đếm bắt buộc;

Căn cứ⁽¹⁾

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số...ngày.....tháng...năm....,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Áp dụng biện pháp cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc đối với hộ ông (bà), tổ chức...⁽²⁾, địa chỉ...⁽³⁾ đang sử dụng thửa đất số..., thuộc tờ bản đồ số... tại xã, phường/thị trấn....

Thời gian thực hiện cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc từ ngày.....tháng.....năm..... đến ngày.....tháng.....năm.....

Điều 2.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn..... có trách nhiệm giao quyết định này cho hộ ông (bà), tổ chức⁽⁴⁾ và niêm yết công khai quyết định này tại trụ sở

¹ Căn cứ các văn bản khác có liên quan.

² Ghi tên người có đất thu hồi

³ Ghi địa chỉ của người bị thu hồi đất

⁴ Ghi rõ tên người có đất thu hồi

Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn....., địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư....⁽⁵⁾

3. Giao.....⁽⁶⁾ triển khai thực hiện kiểm đếm bắt buộc theo quy định của pháp luật.

4. Kinh phí phục vụ thực hiện cưỡng chế.....

5. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND huyện (thị); Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã/phường/thị trấn.....; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; các đơn vị có liên quan và ông (bà), tổ chức⁽⁷⁾ chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Khoản 5 Điều 2;
- Thanh tra huyện, VKSND, Công an huyện;
- Sở TN và MT (báo cáo);
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

⁵ Ghi tên thôn, bản, phum, sóc, tổ dân phố

⁶ Ghi tên cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng

⁷ Ghi rõ tên người có đất thu hồi