

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Số: 06/2013/QĐ-UBND

Quảng Trị, ngày 05 tháng 02 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Nghị định số 81/2009/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp;

Căn cứ Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 57/2010/TT-BTC ngày 16 tháng 04 năm 2010 của Bộ Tài chính quy định việc lập dự toán, sử dụng và quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1002/TTr-STNMT ngày 19 tháng 7 năm 2012,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 67/2006/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2006 của UBND tỉnh Quảng Trị về Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Trị; Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2010 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung bản Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban ngành, đoàn thể liên quan; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Cường

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

QUY ĐỊNH

**Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Trị**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 06/2013/QĐ-UBND
ngày 05 tháng 02 năm 2013 của UBND tỉnh Quảng Trị)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Bản Quy định này quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng - an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế trên địa bàn tỉnh Quảng Trị, bao gồm các nội dung sau:

a) Bồi thường, hỗ trợ đối với toàn bộ diện tích đất khi Nhà nước thu hồi.

b) Bồi thường, hỗ trợ đối với tài sản hiện có gắn liền với đất và các chi phí đầu tư vào đất khi Nhà nước thu hồi.

c) Hỗ trợ khác cho đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Bản Quy định này không áp dụng đối với:

a) Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các dự án thủy lợi, thủy điện áp dụng theo Quyết định số 34/2010/QĐ-TTg ngày 08 tháng 4 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ.

b) Thu hồi đất để xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân tự nguyện đóng góp.

c) Thu hồi đất để xây dựng các công trình theo phương châm “Nhà nước và nhân dân cùng làm”.

d) Thu hồi đất để thực hiện dự án sử dụng bằng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) được Chính phủ phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ riêng.

e) Thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh phát triển kinh tế thuộc nhóm B theo quy định của pháp luật được UBND tỉnh kêu gọi đầu tư trên địa bàn tỉnh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; cộng đồng dân cư có đất và tài sản gắn liền với đất bị thu hồi theo quy định tại Khoản 1, Điều 1 bản Quy định này.

2. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý sử dụng đất, thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Những trường hợp ngoài phạm vi thu hồi đất nhưng khi thực hiện dự án, hoặc sau khi thực hiện xong dự án mà bị ảnh hưởng đến sản xuất, đời sống thì tùy mức độ ảnh hưởng của từng trường hợp, tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện phối hợp với Chủ đầu tư thống kê mức độ ảnh hưởng để xem xét đề nghị hỗ trợ.

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

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

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của bản Quy định này và được tính vào vốn đầu tư của dự án.

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

c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam thì không phải trả tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư; trường hợp đã chi trả thì được trừ số tiền đã trả vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp.

2. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xác định thành một mục riêng trong tổng vốn đầu tư của dự án.

Chương II BỒI THƯỜNG ĐẤT

Điều 4. Nguyên tắc bồi thường

1. Người bị Nhà nước thu hồi đất có đủ điều kiện quy định tại Điều 9 của bản Quy định này thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện bồi thường thì tùy theo từng điều kiện cụ thể được UBND tỉnh xem xét hỗ trợ để ổn định sản xuất, đời sống.

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

3. Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ khoản tiền thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước. Khoản tiền nghĩa vụ tài chính xác định theo thời điểm được bồi thường (không được khấu trừ vào tiền bồi thường tài sản; tiền hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ tái định cư, hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm) bao gồm: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất

do Nhà nước cho thuê, thuê thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, tiền phạt do vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 5. Điều kiện để được bồi thường đất

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

1. Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Có Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

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

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng 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 sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất (có công chứng hoặc xác nhận của UBND cấp xã); giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất của cơ quan, tổ chức giao nhà.

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

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

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

- Nhà được cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, tổ chức đoàn thể của Nhà nước và Doanh nghiệp Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở, bán nhà ở gắn liền với đất ở thuộc sở hữu nhà nước trước ngày 05 tháng 7

năm 1994 hoặc giấy tờ bán nhà ở do tổ chức chuyên quản nhà ở bán theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994.

e) Giấy tờ 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 chế độ cũ;

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

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

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

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

- Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở nay được UBND tỉnh nơi có đất ở công nhận.

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

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

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều này, nhưng đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 nay được UBND cấp xã xác nhận là đất đó không tranh chấp và không thuộc một trong các trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây:

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

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

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

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

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

7. 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 hoặc Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

8. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều này nhưng đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nay được UBND cấp xã xác nhận là đất đó không tranh chấp và không thuộc một trong các trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất có một trong các hành vi vi phạm quy định tại Khoản 6 Điều này.

9. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất không đúng thẩm quyền trước 01 tháng 7 năm 2004 nhưng đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định tại Điều 46 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007.

10. 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 đang sử dụng.

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

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

a) Đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

b) Đất nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp mà tiền trả cho việc chuyển nhượng không có nguồn từ ngân sách nhà nước.

c) Đất sử dụng có nguồn gốc hợp pháp từ hộ gia đình, cá nhân.

12. Các trường hợp sử dụng đất ở có quyết định tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về trước.

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

1. Người sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 5 bản Quy định này.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

3. Đất bị thu hồi thuộc một trong các trường hợp sau:

3.1. Tổ chức được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất, thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm diện tích thuê hoặc không có nhu cầu sử dụng đất.

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

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

3.4. Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền.

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

3.5.1. Đất chưa sử dụng bị lấn, bị chiếm.

3.5.2. Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm.

3.6. Cá nhân sử dụng đất bị chết mà không có người thừa kế.

3.7. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất.

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

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

3.10. Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liền.

3.11. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ ngày nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép.

Việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với đất bị thu hồi quy định tại Khoản 2 và các Điểm 3.1, 3.2, 3.4, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11 của Khoản 3 Điều này được thực hiện như sau:

a) UBND cấp có thẩm quyền thu hồi đất thành lập Hội đồng định giá để xác định phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với trường hợp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền đầu tư trên đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; phần giá trị còn lại đó thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất.

Trường hợp đất do Nhà nước: giao không thu tiền sử dụng đất, cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm, giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc do Nhà nước cho thuê trả

tiền thuê đất cho cả thời gian thuê, cho thuê trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì phần giá trị còn lại đã đầu tư trên đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì thuộc sở hữu của người thu hồi đất.

b) Phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã được đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất được giải quyết theo quy định sau:

b₁) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực đô thị hoặc khu vực quy hoạch phát triển đô thị mà giao cho tổ chức phát triển quỹ đất thì tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất;

b₂) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực nông thôn mà giao cho UBND xã, phường, thị trấn để quản lý hoặc để bổ sung vào quỹ đất công ích thì UBND xã, phường, thị trấn có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất;

b₃) Trường hợp đất bị thu hồi được Nhà nước giao cho người khác hoặc cho người khác thuê thì người được giao đất, thuê đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất;

c) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc nhóm đất phi nông nghiệp được tham gia thị trường bất động sản thì UBND cấp có thẩm quyền thu hồi đất được áp dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản đã đầu tư trên đất và giải quyết phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất theo quy định sau:

c₁) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà thấp hơn phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận lại toàn bộ số tiền đó.

c₂) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà cao hơn hoặc bằng phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của mình; phần chênh lệch được nộp vào ngân sách nhà nước.

d) Trường hợp thu hồi đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tiền nhận chuyển nhượng, giá trị còn lại của tài sản đã đầu tư trên đất được giải quyết như đối với trường hợp thu hồi đất do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại các Điểm a, b, c Mục 3.11, Khoản 3 Điều này.

đ) Trường hợp thu hồi đất mà người bị thu hồi đất đã cho thuê đất, thế chấp, bảo lãnh hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì quyền lợi của người thuê đất, nhận thế chấp, nhận bảo lãnh hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định như sau:

đ₁) Đất đang cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn mà Nhà nước thu hồi sử dụng vào mục đích quốc phòng - an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Quyền lợi và nghĩa vụ của các bên

được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết, nếu không có thỏa thuận thì giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự.

đ₂) Đất đang cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không hình thành pháp nhân mới mà thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại các Điều 3.2, 3.3, 3.8, 3.10 và 3.11 của Khoản 3 Điều này thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt và việc thu hồi đất thực hiện theo quy định sau:

đ_{2.1}) Trường hợp bên cho thuê đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất là người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước thu hồi đất. Bên cho thuê đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải bồi thường thiệt hại cho bên thuê đất, bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

đ_{2.2}) Trường hợp bên thuê đất, bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất là người gây ra hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất mà thu hồi giá trị quyền sử dụng đất. Bên thuê đất, bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất do UBND tỉnh quy định tại thời điểm nộp tiền và phải bồi thường thiệt hại cho bên cho thuê đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật dân sự.

g) Đất đang thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại các Điều 3.2, 3.3, 3.8, 3.10 và 3.11 của Khoản 3 Điều này thì Nhà nước thu hồi đất; hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt và việc hoàn trả khoản vay được xử lý như sau:

g₁) Trường hợp thế chấp thì bên thế chấp phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận thế chấp theo quy định của pháp luật dân sự.

g₂) Trường hợp bảo lãnh thì bên được bảo lãnh phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo bên nhận bảo lãnh theo hợp đồng tính dụng đã ký kết; nếu bên được bảo lãnh không có khả năng hoàn trả khoản vay thì bên bảo lãnh phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo quy định của pháp luật dân sự.

h) Đất do người sử dụng là cá nhân cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không hình thành pháp nhân mới mà cá nhân đó bị chết nhưng không có người thừa kế thì Nhà nước thu hồi đất; hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt và quyền sử dụng được giải quyết như sau:

h₁) Trường hợp thuê đất thì bên thuê đất được Nhà nước cho thuê đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng thuê đã ký kết.

h₂) Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì bên nhận góp vốn được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại của hợp đồng góp vốn đã ký kết.

h₃) Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất thì UBND tỉnh hoặc UBND các huyện, thị xã đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) tổ chức đấu giá

QSDĐ để hoàn trả khoản vay cho bên nhận thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết; nếu giá trị quyền sử dụng đất đã thế chấp được xác định thông qua đấu giá nhỏ hơn khoản vay thì bên nhận thế chấp chỉ được nhận khoản tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất đã thế chấp.

h₄) Trường hợp bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thì bên được bảo lãnh phải hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; nếu bên được bảo lãnh không có khả năng hoàn trả khoản vay thì cơ quan đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để hoàn trả khoản vay cho bên nhận bảo lãnh theo hợp đồng bảo lãnh đã ký kết, nếu giá trị QSDĐ đã bảo lãnh được xác định thông qua đấu giá nhỏ hơn khoản vay thì bên nhận bảo lãnh chỉ được nhận khoản tiền tương đương với giá trị QSDĐ đã bảo lãnh.

4. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng.

5. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

6. Người bị Nhà nước thu hồi đất có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 5 của bản Quy định này nhưng thuộc một trong các trường hợp quy định tại Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.

7. Đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau.

Điều 7. Giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và chi phí đầu tư vào đất còn lại

1. Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích sử dụng của loại đất bị thu hồi đã được UBND tỉnh công bố; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng. Trường hợp tại thời điểm có quyết định thu hồi đất mà giá này chưa sát với giá chuyển nhượng QSDĐ thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì UBND cấp huyện đề xuất, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh áp dụng cho từng dự án.

Giá đất để tính các khoản hỗ trợ tại Quy định này là giá đất do UBND tỉnh công bố hàng năm.

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

a) Bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra thì:

- Trường hợp giá đất tại thời điểm bồi thường do UBND tỉnh quyết định cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm trả tiền bồi thường;

- Trường hợp nếu giá tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi.

b) Bồi thường chậm do người bị thu hồi đất gây ra thì:

- Trường hợp nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm bồi thường;

- Trường hợp giá đất tại thời điểm bồi thường cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi.

3. Chi phí đầu tư vào đất còn lại là các chi phí thực tế hợp lý mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định bằng (=) tổng chi phí thực tế hợp lý tính thành tiền đã đầu tư vào đất trừ (-) đi số tiền đầu tư phân bổ cho thời gian đã sử dụng đất. Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm: tiền thuê đất trả trước còn lại, tiền sử dụng đất của thời gian chưa sử dụng đất trong trường hợp giao đất có thời hạn, chi phí san lấp mặt bằng và một số chi phí khác liên quan trực tiếp. Trường hợp thu hồi đất mà đã được bồi thường về đất thì không được bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất.

- Toàn bộ các chi phí này phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế chứng minh;

- Trường hợp không có hồ sơ, chứng từ về chi phí đã đầu tư vào đất thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường xác định, đề xuất khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại trình Hội đồng thẩm định xem xét báo cáo UBND cùng cấp quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

4. Trường hợp thu hồi đất đã qua đấu giá nếu giá đất trúng đấu giá cao hơn giá đất áp dụng để tính bồi thường tại Khoản 1 và 2 Điều này thì bồi thường theo giá đất trúng đấu giá.

Điều 8. Bồi thường đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức khi Nhà nước thu hồi được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng. Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất thấp hơn giá đất bị thu hồi thì người bị thu hồi đất được bồi thường thêm bằng tiền phần chênh lệch đó. Trường hợp giá tại nơi giao mới cao hơn giá đất tại nơi thu hồi thì được bồi thường bằng việc giao đất mới theo diện tích tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của đất bị thu hồi và phù hợp với quỹ đất thực tế của địa phương.

Nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo vị trí đất, loại đất và giá đất của thửa đất bị thu hồi.

Chủ đầu tư phối hợp với UBND các huyện, thành phố, thị xã nơi có dự án rà soát lại quỹ đất lập phương án xác định bồi thường bằng đất hay bằng tiền.

2. Đất thu hồi là đất cho thuê, đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi thường về đất mà chỉ xem xét bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

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

a) Diện tích vượt hạn mức là diện tích được thừa kế hợp pháp, tặng, cho, nhận chuyển nhượng hợp pháp từ người khác, tự khai hoang theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được bồi thường.

b) Diện tích vượt hạn mức không thuộc quy định tại Điểm a Khoản này thì không được bồi thường về đất mà chỉ xem xét bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có).

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi thì không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và được hỗ trợ theo quy định sau:

a) Hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất là cán bộ công nhân viên của công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động; hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp;

Mức hỗ trợ bằng tiền cao nhất bằng giá đất bồi thường tính theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương; UBND tỉnh quyết định mức hỗ trợ cho từng dự án theo từng phương án bồi thường cho phù hợp với thực tế.

b) Hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không thuộc đối tượng nêu tại Điều a Khoản này thì chỉ bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

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

5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 6 Quy định này, nếu hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn sống chính là nông nghiệp thì UBND huyện, thành phố, thị xã nơi thu hồi đất thực hiện dự án xem xét để giao đất mới phù hợp với điều kiện của địa phương hoặc trình UBND tỉnh xem xét hỗ trợ để đảm bảo ổn định sản xuất và đời sống.

Điều 9. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) của hộ gia đình, cá nhân

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

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp có thời hạn do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng, cho hoặc do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp; trường hợp do Nhà nước hoặc UBND xã, phường, thị trấn cho thuê thì chỉ được xem xét bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có).

Điều 10. Bồi thường đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của các tổ chức

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

2. Tổ chức, cơ sở của tổ chức Tôn giáo được Nhà nước cho thuê đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc có thu tiền nhưng có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất, chỉ xem xét bồi thường chi phí đầu tư vào đất nếu tiền đầu tư vào đất không thuộc nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. Các khoản chi phí phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ chứng minh. Trường hợp không có hồ sơ, chứng từ thì tổ chức thực hiện bồi thường xác minh đề xuất mức hỗ trợ.

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

1. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở được bồi thường bằng đất hoặc nhà tái định cư hoặc bồi thường bằng tiền theo đề nghị của người có đất bị thu hồi và phù hợp với thực tế ở địa phương. Trường hợp không thể có quỹ đất hoặc nhà tái định cư thì được bồi thường bằng tiền.

2. Trường hợp bồi thường bằng đất thì diện tích đất bồi thường tại nơi mới cho người có đất bị thu hồi cao nhất bằng hạn mức giao đất theo quyết định của UBND tỉnh quy định về hạn mức giao đất ở đang có hiệu lực tại thời điểm được giao đất; Trường hợp đất ở bị thu hồi có diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở nơi mới thì tùy theo quỹ đất hiện có, số nhân khẩu của hộ gia đình bị thu hồi đất, sau khi có đơn đề nghị của người bị thu hồi đất, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền xem xét để giao thêm diện tích đất nhưng không vượt quá diện tích đất bị thu hồi.

3. Diện tích được tính bồi thường cụ thể như sau:

3.1. Những trường hợp thu hồi toàn bộ thửa đất

a) Trường hợp có giấy tờ tại Khoản 1, Điều 5 Quy định này trước ngày 16 tháng 11 năm 2004 (ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành) thì diện tích đất ở được xác định lại theo Mục c, Khoản 1, Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ và người bị thu hồi đất được bồi thường theo giá đất ở đối với diện tích đất ở đã được xác định lại như sau:

Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4, Điều 87 của Luật Đất đai, Khoản 2 và 3, Điều 80 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được xác định lại và diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận QSDĐ.

b) Trường hợp có giấy tờ tại Khoản 2, Điều 5 Quy định này trước ngày 16 tháng 11 năm 2004 (ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành) thì diện tích đất ở được xác định lại như có giấy tờ tại Khoản 1, Điều 5 Quy định này.

c) Đối với đất ở có vườn, ao cùng một thửa đất có nhà ở của hộ gia đình, cá nhân nếu đủ điều kiện bồi thường về đất như quy định tại Khoản 3, 4 và 7, Điều 5 Quy định này thì thực hiện việc bồi thường như sau:

- Trường hợp hộ gia đình sử dụng đất từ trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 nếu trong hồ sơ địa chính hoặc các giấy tờ về QSDĐ có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở theo quy định tại Khoản 2, Điều 87 của Luật Đất đai; nếu trong hồ sơ địa chính hoặc trên các giấy tờ về QSDĐ không ghi rõ ranh giới thì diện tích đất ở được xác định tối đa không quá 05 lần hạn mức đất ở theo quy định của UBND tỉnh cho khu vực đó nhưng tổng diện tích bồi thường không vượt quá tổng diện tích đất hộ gia đình, cá nhân đó đang sử dụng; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất;

- Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực) mà trên giấy tờ có ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp trên giấy tờ không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo thực tế hộ gia đình đang sử dụng, nhưng tối đa không vượt quá 01 lần hạn mức quy định của UBND tỉnh cho khu vực đó.

d) Những trường hợp có giấy tờ về đất như quy định tại Khoản 6, 8, 9, 10 và 13, Điều 5 Quy định này thì diện tích đất ở được bồi thường được xác định theo thực tế hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng, nhưng tối đa không vượt quá 01 lần hạn mức quy định của UBND tỉnh cho khu vực đó.

Sau khi bồi thường diện tích đất ở như quy định trên, phần diện tích đất còn lại trên cùng thửa đất có nhà ở được bồi thường, hỗ trợ đất vườn, ao liền kề với đất ở trong khu dân cư theo Khoản 1, Điều 27 Quy định này.

3.2. Những trường hợp chỉ thu hồi một phần diện tích đất của thửa đất thì diện tích đất tính bồi thường (trong phần diện tích thu hồi) được xác định như sau:

Về nguyên tắc thu hồi đất gì thì bồi thường theo giá đất có cùng mục đích sử dụng. Nếu trên giấy tờ liên quan về đất không ghi rõ ranh giới từng loại đất đang sử dụng thì việc xác định loại đất để tính bồi thường như sau:

$$\text{Diện tích đất ở} = \frac{\text{Diện tích bị thu hồi}}{\text{Tổng diện tích đất thực tế sử dụng}} \times \text{Diện tích đất ở xác định như Khoản 3.1, Điều 11 Quy định này}$$

Diện tích đất còn lại được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất như quy định tại Khoản 1, Điều 27 Quy định này.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm xác định diện tích đất ở tại Điều 11 bản Quy định này và công khai trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

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

1. Sau khi Nhà nước thu hồi đất diện tích đất còn lại của người sử dụng nhỏ hơn hạn mức đất ở hoặc có hình dạng không đủ tiêu chuẩn làm lại nhà ở theo quy hoạch thì UBND huyện, thành phố, thị xã hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân phối hợp với các hộ lân cận chuyển đổi hoặc chuyển nhượng cho nhau để lô đất phù hợp với quy hoạch hơn. Nếu cần thiết người bị thu hồi đất có đơn đề nghị Nhà nước thu hồi tiếp

phần diện tích còn lại thì Nhà nước sẽ thu hồi và giao UBND cấp xã quản lý diện tích đó theo quy định. Hộ gia đình có đất bị thu hồi sẽ được bồi thường theo đúng quy định như cùng một dự án.

2. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà thuộc đối tượng không đủ điều kiện bồi thường về đất, nếu không còn nơi ở nào khác, trong trường hợp xét thấy cần phải hỗ trợ thì Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền xem xét quyết định hỗ trợ trên cơ sở đề nghị của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường và cơ quan thẩm định. Mức hỗ trợ tối đa 50.000.000 đồng/hộ tùy theo từng khu vực. Nếu người sử dụng đất bị thu hồi có đơn đề nghị và địa phương có quỹ đất, quỹ nhà thì UBND cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết cho thuê, mua nhà ở hoặc giao đất ở mới theo quy định.

Điều 13. Bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường theo quy định, nếu không có giấy tờ chứng minh diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì bồi thường chung cho các đối tượng có đồng quyền sử dụng do một người được cử làm đại diện.

Điều 14. Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

1. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất trong hành lang an toàn lưới điện

a) Đất ở, các loại đất khác trong cùng thửa với đất ở của một chủ sử dụng trong hành lang an toàn lưới điện đủ điều kiện bồi thường khi Nhà nước không thu hồi đất thì được bồi thường, hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng đất. Mức bồi thường, hỗ trợ tối đa bằng 70% giá đất của UBND tỉnh quy định.

b) Trường hợp đất ở và các loại đất khác không đủ điều kiện bồi thường như Điểm a, Khoản 1 Điều này thì được xem xét hỗ trợ tối đa bằng 40% giá đất của UBND tỉnh quy định.

2. Bồi thường, hỗ trợ đối với nhà ở, công trình khác nằm trong hành lang an toàn lưới điện

a) Nhà ở, công trình khác có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong hành lang an toàn lưới điện, xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường không phải di dời thì được bồi thường, hỗ trợ một phần do hạn chế khả năng sử dụng và ảnh hưởng trong sinh hoạt. Mức bồi thường, hỗ trợ tối đa bằng 70% đơn giá của UBND tỉnh quy định tại thời điểm có quyết định thu hồi.

b) Trường hợp nhà ở, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường như Điểm a, Khoản 2 Điều này thì được xem xét hỗ trợ bằng 40% đơn giá của UBND tỉnh quy định tại thời điểm có quyết định thu hồi.

c) Nhà ở, công trình khác nằm trong phạm vi hành lang an toàn bị thiệt hại do phải di dời toàn bộ thì được bồi thường, hỗ trợ 100% đơn giá của UBND tỉnh quy định tại thời điểm có quyết định thu hồi.

Điều 15. Xử lý các trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường

Tổ chức bị thu hồi đất mà không được bồi thường theo quy định tại Khoản 2, Điều 10 bản Quy định này, trường hợp 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 đất bị thu hồi do tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả.

Chương III BỒI THƯỜNG TÀI SẢN

Điều 16. Nguyên tắc bồi thường tài sản

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

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

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

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

5. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau khi có quyết định thu hồi đất được công bố thì không được bồi thường.

6. 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: Chi phí bồi thường do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường các huyện, thành phố, thị xã hướng dẫn đơn vị bị thiệt hại lập dự toán di chuyển để thẩm định trình UBND cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt.

Điều 17. Bồi thường nhà, công trình xây dựng trên đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân, được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Giá trị xây dựng mới của nhà, công trình được tính theo diện tích xây dựng của nhà, công trình nhân (x) với đơn giá xây dựng của nhà, công trình do UBND tỉnh ban hành đang có hiệu lực thi hành tại thời điểm bồi thường.

Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình bao gồm: nhà ở, nhà phụ, nhà bếp, các lán, chái che phục vụ sinh hoạt, nhà kho để dụng cụ sản xuất, ga ra xe và các công trình nằm trong khuôn viên nhà ở phục vụ cho ở và sinh hoạt của hộ gia đình.

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

$$\text{Mức bồi thường nhà, công trình} = \text{Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại} + \text{Một khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm (\%) theo giá trị hiện có của nhà, công trình}$$

Trong đó:

+ Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân (x) với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành;

+ Một khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường đánh giá thực tế khi kiểm kê của từng nhà, công trình và lập phương án trình Hội đồng thẩm định xem xét nhưng mức bồi thường tối đa không lớn hơn 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại;

3. Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà diện tích còn lại không sử dụng được thì được bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần nhưng phần còn lại vẫn tồn tại và sử dụng được thì được bồi thường giá trị phần bị thiệt hại và chi phí cải tạo sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn, kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ.

Trong đó: Bồi thường giá trị phần bị thiệt hại được tính toàn bộ diện tích phần cắt xét đến điểm chịu lực gần nhất.

- Chi phí cải tạo, sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại được tính như sau:

+ Diện tích để tính hỗ trợ cải tạo, cắt xén: Tính theo diện tích mặt đứng của nhà, công trình bị cắt xén;

+ Đơn giá để tính chi phí cải tạo, sửa chữa:

- Dạng nhà loại A, biệt thự: 2.000.000 đồng/m²;

- Dạng nhà loại B: 1.500.000 đồng/m²;

- Dạng nhà loại C1,C2,C3: 1.200.000 đồng/m²;

- Dạng nhà loại D1,D2: 800.000 đồng/m²;

- Các loại nhà còn lại: 600.000 đồng/m²;

- Trường hợp mặt tiền công trình phức tạp, có giá trị cao hơn thì căn cứ thực tế, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường tính toán cụ thể và đề xuất phương án.

4. Đối với công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đang sử dụng thì mức bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật

tương đương với công trình cũ. Nếu công trình không còn sử dụng được hoặc thực tế không sử dụng thì không được bồi thường.

Trong trường hợp công trình hạ tầng thuộc dự án phải di chuyển mà chưa được xếp loại vào cấp tiêu chuẩn kỹ thuật hoặc sẽ nâng cấp tiêu chuẩn kỹ thuật thì Hội đồng thẩm định thống nhất với chủ đầu tư dự án để xác định cấp tiêu chuẩn kỹ thuật để bồi thường theo quy định.

5. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định sau thì không được bồi thường:

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

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

- Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

- Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai mà người sử dụng đất do do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm.

5.3. Cá nhân sử dụng đất bị chết mà không có người thừa kế.

5.4. Đất được nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi đã hết thời hạn.

6. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp sau:

6.1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất.

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

6.3. Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền.

6.4. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất.

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

6.6. Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng liên tục trong 12 tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng liên tục trong 18 tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời gian 24 tháng liền.

6.7. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép, thì được xử lý như sau:

a) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phối hợp với các ngành liên quan xác định giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với trường hợp tiền sử dụng, tiền thuê đất, tiền đầu tư trên đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; phần giá trị còn lại đó thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất. Trừ trường hợp người sử dụng đất có cam kết thực hiện dự án đầu tư nếu sau 12 tháng kể từ ngày được giao đất thực địa mà không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích được giao thì Nhà nước sẽ thu hồi đất theo quy định của pháp luật và không được bồi thường những chi phí mà người sử dụng đất đã bỏ ra khi tổ chức triển khai dự án.

Trường hợp đất do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm, do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc do Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì chỉ có phần giá trị còn lại đã đầu tư trên đất mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất.

b) Phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất được giải quyết theo quy định sau:

b₁) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực đô thị hoặc khu vực quy hoạch phát triển đô thị mà giao cho tổ chức phát triển quỹ đất thì tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất; nếu đất đó chưa giao cho tổ chức phát triển quỹ đất thì do ngân sách của cấp quản lý đất sau khi thu hồi trả cho người bị thu hồi đất;

b₂) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực nông thôn mà giao cho UBND xã, phường, thị trấn để quản lý hoặc để bổ sung vào quỹ đất công ích thì UBND xã, phường, thị trấn có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất;

b₃) Trường hợp đất bị thu hồi được Nhà nước giao cho người khác hoặc cho người khác thuê thì người được giao đất, thuê đất có trách nhiệm trả cho người bị thu hồi đất.

c) Trường hợp đất bị thu hồi thuộc nhóm đất phi nông nghiệp được tham gia thị trường bất động sản thì UBND cấp có thẩm quyền thu hồi đất được áp dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản đầu tư trên đất và giải quyết phần giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất theo quy định sau:

c₁) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí hợp lý cho việc tổ chức đấu giá mà thấp hơn phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận lại toàn bộ số tiền đó.

c₂) Nếu số tiền thu được do đấu giá sau khi trừ chi phí tổ chức việc đấu giá mà cao hơn hoặc bằng phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của người bị thu hồi đất thì người bị thu hồi đất được nhận phần giá trị còn lại thuộc sở hữu của mình; phần chênh lệch được nộp vào ngân sách nhà nước.

d) Trường hợp thu hồi đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tiền nhận chuyển nhượng, giá trị còn lại của tài sản đã đầu tư trên đất được giải quyết như đối với trường hợp thu hồi đất do Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại các Tiết a, b và c, Khoản 6 Điều này.

Điều 18. Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình

1. Nhà, công trình khác được phép xây dựng trên đất có đủ điều kiện bồi thường quy định tại Điều 5 của bản Quy định này thì được bồi thường theo quy định tại Điều 17 Quy định này.

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

a) Nhà, công trình khác xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 5 của bản Quy định này thì được bồi thường theo quy định tại Điều 17 Quy định này.

b) Nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 5 Quy định này, nhưng tại thời điểm xây dựng mà chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ tối đa bằng 80% mức bồi thường quy định tại Điều 17 của bản Quy định này.

c) Nhà, công trình được xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực) trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 5 Quy định này mà khi xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố và cấm mốc hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cấm mốc thì không được bồi thường; trường hợp đặc biệt, UBND tỉnh xem xét hỗ trợ cho từng trường hợp cụ thể .

3. Nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 5 của bản Quy định này, mà khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng thì không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tháo dỡ và tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp để cơ quan nhà nước phá dỡ.

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

a) Bồi thường chậm theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 7 bản Quy định này thì:

- Trường hợp giá tài sản tại thời điểm bồi thường do UBND cấp tỉnh quyết định cao hơn giá tài sản tại thời điểm có quyết định thu hồi đất thì bồi thường theo giá tài sản tại thời điểm trả tiền bồi thường.

- Trường hợp nếu giá tài sản tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá tài sản tại thời điểm có quyết định thu hồi đất thì bồi thường giá tài sản tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

b) Bồi thường chậm theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 7 bản Quy định này thì:

- Trường hợp nếu giá tài sản tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá tài sản tại thời điểm có quyết định thu hồi đất thì bồi thường theo giá tài sản tại thời điểm bồi thường.

- Trường hợp giá tài sản tại thời điểm bồi thường cao hơn giá tài sản tại thời điểm có quyết định thu hồi đất thì bồi thường theo giá tài sản tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

Điều 19. 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 đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích

cơ nới trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; mức bồi thường do tổ chức thực hiện bồi thường kiểm kê, đánh giá, đề xuất báo cáo Hội đồng thẩm định xem xét trình UBND cùng cấp quyết định.

2. Người sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bị phá dỡ nếu tình có quỹ Nhà cho thuê thì được thuê nhà ở tại nơi tái định cư; diện tích thuê mới tại nơi tái định cư tương đương với diện tích thuê cũ; giá thuê nhà theo đơn giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước tại thời điểm cho thuê. Trường hợp không có nhà tái định cư thì được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới. Mức hỗ trợ tối đa bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê; trường hợp có nhà tái định cư để bố trí mà người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước không có nhu cầu thuê thì không được hỗ trợ bằng tiền.

Điều 20. Bồi thường về di chuyển mồ mã

Mồ mã có chủ và mồ mã chưa xác định được chủ được bồi thường chi phí cất bốc, di chuyển và chi phí về đất tại nơi mới (nếu có); mức chi phí theo Quyết định của UBND tỉnh. Trường hợp mồ mã xây, đắp có quy cách khác so với quy định thì được tính theo chi phí thực tế trên cơ sở đề xuất của tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường và Hội đồng thẩm định trình UBND cấp có thẩm quyền quyết định. Trường hợp đặc biệt theo phong tục tập quán thì UBND huyện, thành phố, thị xã đề xuất phương án để UBND tỉnh xem xét quyết định riêng sau khi có ý kiến của Hội đồng thẩm định tỉnh.

Đối với mồ mã chưa xác định được chủ, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng của tỉnh tối thiểu 03 lần, mỗi lần cách nhau 05 ngày, sau khi có thông báo mà không có chủ đến nhận thì giao cho UBND cấp xã chịu trách nhiệm di dời theo quy định. Kinh phí bồi thường được chi trả cho đơn vị di dời.

Mồ mã sau khi được bồi thường phải di dời và cải táng tại nghĩa trang, nghĩa địa theo quy hoạch của địa phương.

Điều 21. Bồi thường đối với công trình văn hóa, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu

Đối với các dự án khi thu hồi đất có các công trình văn hóa, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu trường hợp phải di chuyển thì phải bồi thường di chuyển do Thủ tướng Chính phủ quyết định đối với công trình do Trung ương quản lý và do Chủ tịch UBND tỉnh quyết định đối với các công trình do địa phương quản lý.

Điều 22. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

1. Mức bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi tính bằng giá trị theo đơn giá do UBND tỉnh quy định tại thời điểm thu hồi đất.

2. Đối với cây trồng là cây lấy gỗ, cây lấy củ: Trồng phân tán trong vườn nhà hoặc trồng xen kẽ trong khuôn viên đất, trồng dọc đường đi... thì được tính bằng đơn giá cây trồng phân tán theo Quy định của UBND tỉnh.

3. Các loại cây lấy gỗ, lấy củ trồng tập trung, trồng theo quyết định giao đất trồng rừng thì được áp giá bồi thường theo đơn giá cây trồng tập trung.

4. Đối với cây hàng năm được tính theo nguyên tắc căn cứ giá trị sản lượng của vụ thu hoạch đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ

cao nhất trong 3 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất. Đơn giá bồi thường do UBND tỉnh quy định.

5. Các loại cây đến thời kỳ thanh lý, thời kỳ thu hoạch thì không được bồi thường chỉ hỗ trợ chi phí chặt hạ và thu dọn. Các loại cây có thể di chuyển thì tính chi phí di chuyển nhưng mức tối đa không vượt mức đơn giá bồi thường do UBND tỉnh quy định.

6. Đối với con vật nuôi thủy sản: Khi có phương án giải phóng mặt bằng Ban Quản lý dự án và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường thông báo tối thiểu phải trước 03 tháng để người nuôi chủ động chăm sóc và thu hoạch sản phẩm. Trường hợp cần thiết do phải giải phóng mặt bằng sớm trước thời hạn thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường căn cứ quy định sau để tính toán cho từng trường hợp cụ thể. Trường hợp di chuyển được thì tính chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra:

* Đơn giá vật nuôi (ao nuôi cá) để tính bồi thường

a) Nguyên tắc bồi thường cá nuôi

- Ao nuôi cá được bồi thường xác định theo chủng loại cá, dựa vào thời gian sinh trưởng, quy trình, mật độ của cá thả nuôi trong ao để định giá;

- Mức bồi thường ao nuôi cá áp dụng đối với tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có cá nuôi trong ao tại thời điểm công bố quy hoạch. Trường hợp, cá thả nuôi sau thời điểm công bố quy hoạch thì chủ hộ tự di dời không tính bồi thường, hỗ trợ.

b) Mức bồi thường cá nuôi được chia 02 nhóm (nhóm cá nuôi thịt và nhóm cá giống sinh sản)

- Nhóm cá nuôi thịt, chia làm 02 loại:

+ Cá nuôi chuyên nghiệp

Đối với cá nuôi mà tại thời điểm thu hồi đất cho đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm, cụ thể như sau:

* Cá nuôi từ 03 tháng tuổi trở lên mức bồi thường bằng 30% giá trị sản lượng thu hoạch;

* Cá nuôi nhỏ hơn 03 tháng tuổi mức bồi thường bằng 20% giá trị sản lượng thu hoạch;

Trường hợp có thể di dời được thì chỉ hỗ trợ chi phí di dời và thiệt hại do di dời gây ra bằng 10% giá trị sản lượng thu hoạch.

Bảng giá bồi thường do thu hoạch sớm đối với ao cá nuôi chuyên nghiệp

Loại cá	Sản lượng thu hoạch kg/m ² mặt nước (do thu hoạch sớm)	Giá trung bình (đồng/kg)	Giá trị sản lượng thu hoạch (đồng/m ²)
Cá tra	4,63	12.000	55.500
Cá lóc	3,33	18.000	59.900
Cá rô đồng	3,33	20.000	66.600
Cá rô phi	3,41	12.000	40.900

Cá diêu hồng	3,41	15.000	51.100
Cá he, cá mè vinh	1,01	10.000	25.400
Các loại cá khác	2,54	10.000	25.400
Tôm	0,16	80.000	12.800

+ Cá nuôi không chuyên nghiệp: Tùy theo giai đoạn sinh trưởng của cá nuôi trong ao mà xem xét mức hỗ trợ di dời khoảng từ 10% - 50% mức bồi thường cá nuôi chuyên nghiệp quy định tại bảng giá bồi thường trên;

- Nhóm cá giống sinh sản:

Chỉ hỗ trợ di chuyển, mức hỗ trợ bằng 20% giá cá giống thực tế. Giá cá cụ thể như sau:

- + Cá tra sinh sản: $40.000 \text{ đồng/kg} \times 20\% = 8.000 \text{ đồng/kg}$;
- + Cá lóc lai: $60.000 \text{ đồng/kg} \times 20\% = 12.000 \text{ đồng/kg}$;
- + Cá rô phi, cá diêu hồng: $20.000 \text{ đồng/kg} \times 20\% = 4.000 \text{ đồng/kg}$;
- + Cá trê: $30.000 \text{ đồng/kg} \times 20\% = 6.000 \text{ đồng/kg}$;

7. Các loại cây không có trong danh mục Quyết định của UBND tỉnh thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường căn cứ quy cách, tiêu chuẩn tương đương để áp giá cho phù hợp báo cáo Hội đồng thẩm định trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ quyết định.

8. Trường hợp cây trồng thuộc phạm vi cần phải giữ lại vì mục đích vệ sinh môi trường thì UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ quyết định giữ lại theo đề nghị của cơ quan trình duyệt phương án, người có tài sản chỉ hưởng tiền bồi thường, không được chặt phá tận thu sản phẩm cây trồng đã được bồi thường.

Điều 23. Xử lý tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu Nhà nước

Tổ chức bị Nhà nước thu hồi đất, 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. Trường hợp không sử dụng hết số kinh phí được bồi thường tài sản cũ thì số tiền còn lại được nộp vào ngân sách nhà nước. Số tiền bồi thường tài sản này do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả.

Điều 24. Bồi thường cho người lao động do ngừng việc làm

Tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, có thuê lao động theo hợp đồng lao động, bị ngừng sản xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì người lao động được áp dụng bồi thường theo chế độ trợ cấp ngừng việc quy định tại Khoản 3, Điều 62 của Bộ Luật lao động; đối tượng được bồi thường là người lao động quy định tại Điểm a, Điểm b, Khoản 1, Điều 27 của Bộ Luật lao động; thời gian tính bồi thường là thời gian ngừng sản xuất kinh doanh, nhưng tối đa không quá 06 tháng. Hỗ trợ ngừng sản xuất được tính cho từng lao động với mức bằng 70% mức lương cơ bản của bản thân người lao động. Đối với lao động đã hết thời hạn hợp đồng thì không được hỗ trợ, lao động còn thời hạn hợp đồng dưới 06 tháng thì mức hỗ trợ tính theo số tháng thực tế còn lại trong hợp đồng lao động.

Chương IV **CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ**

Điều 25. Hỗ trợ di chuyển

1. Hộ gia đình khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở được hỗ trợ chi phí di chuyển như sau:

a) Đối với việc di chuyển nhà ở trong khuôn viên đất còn lại của hộ gia đình thì mức hỗ trợ di chuyển là 2.000.000 đồng/hộ.

b) Di chuyển nhà ở đến nơi ở mới trong phạm vi thuộc huyện, thị xã thì mức hỗ trợ là 3.000.000 đồng/hộ.

c) Di chuyển nhà ở đến nơi ở mới trong phạm vi thuộc thành phố; hoặc khác huyện, thị xã thì mức hỗ trợ là 4.000.000 đồng/hộ

d) Di chuyển nhà ở đến nơi ở mới khác tỉnh nơi đang sinh sống hiện tại thì mức hỗ trợ là 5.000.000 đồng/hộ.

e) Các khoản hỗ trợ khác khi di chuyển nhà ở

- Hỗ trợ bắt lại điện chiếu sáng trong nhà: 500.000 đồng;

- Hỗ trợ bắt lại đường ống cấp nước: 500.000 đồng (nếu có);

- Hỗ trợ làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 100.000 đồng;

- Hỗ trợ làm lại thiết kế bản vẽ nhà khi di chuyển đến chỗ ở mới: 2.000.000 đồng (nếu có).

Trường hợp nhà cho thuê (có hợp đồng cho thuê nhà được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực) thì chủ cho thuê nhà được hỗ trợ chi phí di chuyển với mức bằng 50% chi phí quy định tại Khoản 1 Điều này.

Các trường hợp di chuyển đến huyện, thị xã và tỉnh khác phải có giấy xác nhận của địa phương nơi chuyển đến.

2. Đối với hộ đang sống tập thể của cơ quan, doanh nghiệp bố trí cho cán bộ, công nhân viên ở mà nguồn kinh phí xây dựng nhà có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì mức hỗ trợ di chuyển như sau: đối với hộ gia đình: 2.000.000 đồng/hộ; đối với hộ độc thân: 1.000.000 đồng/hộ.

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

Chi phí này do đơn vị phối hợp với tổ chức là nhiệm vụ bồi thường lập dự toán chi tiết và được Hội đồng thẩm định thẩm định giá trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Những hộ phải di chuyển nhà ở được xem xét hỗ trợ tiền thuê nhà ở, tùy theo khu vực và thời điểm với mức tối đa 600.000 đồng/hộ/tháng trong thời gian tối đa 06

tháng. Trường hợp những hộ di chuyển làm lán trại tạm ở thì hỗ trợ 01 lần với mức hỗ trợ tối đa là 4.000.000 đồng.

5. Trường hợp bị giải tỏa trên 50% diện tích nhà (không giải tỏa trắng) phải tạm di chuyển ra ngoài để chờ sửa chữa lại nhà thì được hỗ trợ chi phí di chuyển và tiền thuê nhà bằng 50% theo mức quy định tại Khoản 1, 2 và 4 Điều này về thời gian và mức hỗ trợ.

Trường hợp do bố trí đất tái định cư chậm mà đối tượng bị giải tỏa đã bàn giao mặt bằng đúng thời hạn thì tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập hồ sơ đề xuất tăng thời gian thuê nhà cho phù hợp hoặc bố trí vào nhà tạm (nếu có).

Điều 26. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp (kể cả đất vườn, ao và đất nông nghiệp quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 27 Quy định này) thì được hỗ trợ ổn định đời sống theo quy định sau đây:

a) Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp trên tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 06 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 18 tháng.

b) Thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp trên tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 36 tháng.

Việc xác định tỷ lệ % diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi theo nguyên tắc đối với các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp nhiều lần thì chỉ được Nhà nước hỗ trợ 01 lần đủ điều kiện áp dụng theo quy định nói trên.

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại các Điểm a và b Khoản này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương.

UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi chịu trách nhiệm xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh mà bị ngừng sản xuất kinh doanh thì được hỗ trợ bằng 30% của 01 năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó được cơ quan thuế xác nhận hoặc kết quả kiểm toán.

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

trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ bằng tiền. Mức hỗ trợ cao nhất bằng giá đất bồi thường tính theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định của UBND tỉnh tại khu vực đó.

4. Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, cụ thể:

a) Hỗ trợ giống cây trồng, phân bón: mức hỗ trợ là 800 đồng/m² theo diện tích đất sản xuất nông nghiệp được giao mới.

b) Hỗ trợ giống vật nuôi: 2.500.000 đồng/hộ.

c) Ngoài các khoản hỗ trợ tại Điểm a, b Khoản này, hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ thêm (nếu có) về các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp.

Mức hỗ trợ do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phối hợp với cơ quan quản lý về nông nghiệp (Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoặc Phòng Kinh tế hoặc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn...) xem xét đề xuất UBND cấp thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường quyết định cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi hết đất sản xuất thuộc diện hộ nghèo theo tiêu chí hộ nghèo do Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội công bố tại thời điểm có quyết định thu hồi thì được hỗ trợ 1.000.000 đồng/hộ/năm trong thời hạn 03 năm.

Điều 27. Hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở trong khu dân cư nhưng không được công nhận là đất ở; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở dọc kênh mương và dọc tuyến đường giao thông thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm còn được hỗ trợ bằng 45% giá đất ở của thửa đất đó; diện tích được hỗ trợ tối đa không quá 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định của UBND tỉnh tại khu vực đó.

Nhà ở nêu tại Khoản 1 Điều này là những nhà ở mà tại thời điểm tạo lập không vi phạm quy hoạch sử dụng đất đã được công bố hoặc không vi phạm các quy định tại Khoản 4, Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ thì mới được hưởng chính sách hỗ trợ theo Quy định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn, trong khu dân cư nông thôn; thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới phường; thửa đất nông nghiệp tiếp giáp ranh giới khu dân cư thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp còn được hỗ trợ bằng 35% giá đất ở trung bình của khu vực có đất thu hồi theo quy định trong bảng giá đất

của địa phương; diện tích được hỗ trợ tối đa không quá 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định của UBND tỉnh tại khu vực đó.

Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư thuộc thị trấn và khu dân cư nông thôn phải là thửa đất nằm trong khu dân cư và có ít nhất một mặt tiếp giáp với đất ở trong khu dân cư.

Trường hợp mức giá bồi thường và hỗ trợ đối với đất nông nghiệp; đất vườn, ao quy định tại Khoản 1, 2 Điều này vượt quá giá bồi thường đất ở tương ứng thì chỉ được bồi thường và hỗ trợ bằng với giá đất ở tương ứng.

Điều 28. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp từ 30% diện tích trên tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng trở lên không thuộc trường hợp quy định tại Điều 27 Quy định này mà không có đất để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền quy định tại Khoản 1, Điều 8 Quy định này còn được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo một trong các hình thức bằng tiền hoặc bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp như sau:

a) Hỗ trợ bằng tiền bằng 2,5 lần giá đất nông nghiệp đối với thành phố Đông Hà; 03 lần giá đất nông nghiệp đối với các huyện, thị xã còn lại để chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm đối với diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định của UBND tỉnh tại khu vực đó.

b) Tùy theo khả năng quỹ đất của địa phương và người được hỗ trợ có nhu cầu mà có thể xem xét để được giao một suất đất tại vị trí có thể làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp mà giá trị được hỗ trợ theo quy định tại Điểm a Khoản này lớn hơn hoặc bằng giá trị suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại địa bàn cấp xã nơi có đất bị thu hồi; phần giá trị chênh lệch được hỗ trợ bằng tiền.

c) Tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp theo quy định tại Điểm a, b Khoản này được chi trả trực tiếp cho người được hỗ trợ.

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

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

Sở Lao động - Thương binh và Xã hội chủ trì, phối hợp với tổ chức thực hiện bồi thường lập và tổ chức thực hiện phương án đào tạo nghề, tạo việc làm cho các đối tượng bị thu hồi đất nông nghiệp.

Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Trong quá trình lập phương án đào tạo,

chuyển đổi nghề phải lấy ý kiến của người bị thu hồi đất thuộc đối tượng chuyển đổi nghề.

3. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan trình UBND 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 29. Hỗ trợ người đang thuê nhà 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 phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ di chuyển như quy định tại Khoản 1, Điều 25 bản Quy định này. Tùy từng trường hợp cụ thể và tình hình thực tế có thể được xem xét hỗ trợ các khoản ổn định đời sống và ổn định sản xuất theo bản quy định này. Người được hỗ trợ phải có hợp đồng thuê nhà.

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

Trường hợp đất thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì tùy theo từng điều kiện cụ thể có thể được xem xét hỗ trợ; mức hỗ trợ cao nhất bằng 50% mức giá bồi thường của đất cùng hạng tại khu vực, tiền hỗ trợ được nộp vào ngân sách hàng năm của xã, phường, thị trấn và chỉ được sử dụng đầu tư xây dựng các công trình công ích của xã, phường, thị trấn.

Điều 31. Hỗ trợ khác

Ngoài các hỗ trợ quy định trên, khi Nhà nước thu hồi đất đối tượng bị ảnh hưởng phải di chuyển nhà ở (kể cả di chuyển trong khuôn viên và di chuyển đi nơi khác) được hỗ trợ thêm như sau:

- Hỗ trợ ổn định đời sống: được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo/nhân khẩu/tháng, thời gian hỗ trợ là 06 tháng. Giá gạo được tính theo mức giá tại thị trường tại thời điểm bồi thường;

- Trường hợp hộ gia đình vừa trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi có đất nông nghiệp bị thu hồi như quy định tại Điểm a, b, Khoản 1 Điều 26 vừa có nhà bị giải tỏa thì chỉ được hưởng một mức hỗ trợ cao nhất.

Đối với hộ đang sống tập thể của cơ quan, doanh nghiệp bố trí cho cán bộ, công nhân viên ở mà nguồn kinh phí xây dựng nhà có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì mức hỗ trợ đời sống bằng 60% mức hỗ trợ trên.

Ngoài các khoản hỗ trợ đã được quy định, trong những trường hợp cần thiết, Chủ tịch UBND tỉnh quyết định các loại hỗ trợ khác để đảm bảo ổn định sản xuất và đời sống cho người bị thu hồi đất. Trường hợp đặc biệt báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Chương V TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 32. Bố trí tái định cư

1. Hộ gia đình, cá nhân khi bị Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại quy định này mà không còn đất ở, phải di chuyển chỗ ở tùy theo điều kiện, quy mô của từng dự án thì được bố trí tái định cư trong các trường hợp sau:

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

b) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ diện tích để ở theo quy định của UBND tỉnh mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn cấp xã nơi có đất bị thu hồi.

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn cấp xã nơi có đất bị thu hồi.

d) Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống đủ điều kiện tách hộ hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một thửa đất ở bị thu hồi thì căn cứ vào điều kiện thực tế, UBND tỉnh quyết định bố trí tái định cư.

2. Đất ở tái định cư được giao theo nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với mức bồi thường, hỗ trợ và khả năng chi trả của người được bố trí tái định cư. Diện tích giao đất tái định cư cho các hộ gia đình cá nhân tối thiểu là:

- 100 m² đối với thành phố Đông Hà và thị xã Quảng Trị;

- 200 m² đối với các huyện còn lại.

3. Tùy theo quỹ đất tái định cư của từng địa phương, đặc điểm, vị trí, diện tích đất bị thu hồi của đối tượng được bố trí tái định cư, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập phương án tái định cư cụ thể cho từng dự án.

Việc bố trí tái định cư được thực hiện theo phương án tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho từng dự án.

4. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư do UBND tỉnh quyết định theo quy định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

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

Tùy theo kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt, UBND tỉnh giao trách nhiệm cho cơ quan chức năng lập và thực hiện dự án tái định cư để đảm bảo phục vụ tái định cư cho người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở.

Việc lập dự án và xây dựng khu tái định cư thực hiện theo quy định hiện hành về quản lý đầu tư và xây dựng và được tiến hành đồng thời với việc lập phương án chung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.

Việc bố trí tái định cư, điều kiện bắt buộc đối với khu tái định cư, quyền nghĩa vụ của người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở, tái định cư đối với các dự án đặc biệt được thực hiện như các quy định tại các Điều 34, Điều 35, Điều 37 và Điều 38 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ.

Điều 34. Hỗ trợ tái định cư

1. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở mà không có chỗ ở nào khác thì được bố trí đất ở tái định cư.

Đất ở tái định cư được thực hiện theo nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với mức bồi thường và khả năng chi trả của người được bố trí tái định cư. Diện tích giao đất ở mới tại nơi tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân không thấp hơn hạn mức giao đất ở theo quy định của UBND tỉnh đối với khu vực đó.

Hộ gia đình, cá nhân nhận đất ở tái định cư mà số tiền được bồi thường, hỗ trợ về đất (gồm tiền bồi thường về đất ở, tiền hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn ao không được công nhận là đất ở) nhỏ hơn giá trị một suất đất ở tái định cư tối thiểu thì được hỗ trợ khoản chênh lệch đó; trường hợp không nhận đất ở tại khu tái định cư thì được nhận tiền tương đương với khoản chênh lệch đó.

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

Điều 35. Suất tái định cư tối thiểu, suất đầu tư hạ tầng

1. Giá trị suất đất tái định cư tối thiểu bằng diện tích đất tối thiểu giao cho đối tượng được bố trí tái định cư theo quy định tại Khoản 2, Điều 32 Quy định này nhân (x) với giá đất tái định cư theo quy định tại Khoản 4, Điều 32 Quy định này.

2. Suất đầu tư hạ tầng tính cho một hộ gia đình tại khu tái định cư tập trung do UBND tỉnh quyết định phù hợp với giá đầu tư cơ sở hạ tầng tại khu quy hoạch tái định cư nhưng tối đa không quá 80% giá trị của suất tái định cư tối thiểu.

Chương VI

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

Điều 36. Thông báo thu hồi đất

1. UBND cấp tỉnh thông báo thu hồi đất hoặc ủy quyền cho UBND cấp huyện thông báo thu hồi đất khi:

- Có văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư (đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án) của cấp có thẩm quyền hoặc quyết định phê duyệt dự án đầu tư;

- Khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và công bố (trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch).

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

Thông báo thu hồi đất là căn cứ pháp lý để tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo trình tự, thủ tục quy định.

3. Thông báo thu hồi đất phải được đăng tải trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương và niêm yết tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư có đất thu hồi.

Điều 37. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Tổ chức kê khai

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường hỗ trợ và tái định cư phối hợp với chủ đầu tư và UBND cấp xã tổ chức họp công khai với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất và tài sản thuộc phạm vi dự án, phát tờ khai theo mẫu và thực hiện kê khai.

Tổ chức, hộ gia đình cá nhân trong phạm vi thu hồi đất có trách nhiệm kê khai. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ khai, người bị thu hồi đất có trách nhiệm kê khai và nộp tờ khai cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Quá thời hạn trên, nếu người có đất bị thu hồi không nộp tờ khai thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với chủ đầu tư và UBND cấp xã tổ chức kiểm kê thực tế.

2. Tổ chức kiểm kê tại thực tế

Sau khi nhận được tờ khai hoặc hết thời hạn mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi thu hồi đất phải nộp tờ kê khai, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm thực hiện kiểm kê về đất và tài sản trên đất trong phạm vi dự án. Biên bản kiểm kê phải có chữ ký của đại diện các cơ quan tham gia và người bị thu hồi đất (hoặc người bị ảnh hưởng về tài sản trên đất)

3. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường hỗ trợ và tái định cư làm việc với UBND cấp xã để xác nhận các tiêu chí về đất như: diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc sử dụng...

4. Tổ chức áp giá

Căn cứ khối lượng đã kê biên tại thực tế, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập bản tính chi tiết về giá trị bồi thường, hỗ trợ cho từng đối tượng bị ảnh hưởng theo đơn giá về đất, tài sản trên đất và các chính sách hỗ trợ do UBND cấp tỉnh và cấp huyện ban hành. Bản tính chi tiết phải có chữ ký và đóng dấu của Lãnh đạo tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và chủ đầu tư.

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

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo các nội dung sau:

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

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

- Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất, giá tài sản trên đất, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội;

- Số tiền bồi thường, hỗ trợ;

- Việc bố trí tái định cư (đối tượng được bố trí, vị trí đất, diện tích, đơn giá);

- Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;

- Việc di dời mồ mả.

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

a) Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại trụ sở UBND cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và những người có liên quan tham gia ý kiến;

b) Việc niêm yết phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện UBND cấp xã, đại diện Ủy ban MTTQ cấp xã, đại diện những người có đất bị thu hồi;

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

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

Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản; hoàn chỉnh và trình phương án đã hoàn chỉnh đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định (02 bộ).

Điều 38. Quyết định thu hồi đất, thẩm định và 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 cơ quan liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình UBND cùng cấp phê duyệt đối với các trường hợp: Nhà nước thu hồi đất có liên quan từ hai huyện, thành phố, thị xã thuộc tỉnh trở lên; các dự án có chủ đầu tư là các đơn vị Trung ương; các trường hợp đặc biệt cần phải UBND tỉnh phê duyệt phương án bồi thường (dự án có vốn vay do UBND tỉnh quản lý, dự án từ nguồn viện trợ...)

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình UBND cùng cấp phê duyệt đối với các trường hợp không thuộc quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập thủ tục thu hồi đất, giao đất gửi cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định trình UBND cùng cấp quyết định thu hồi đất, giao đất trước khi cơ quan tài nguyên và môi trường trình UBND cùng cấp phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 39. Tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư

1. Sau khi niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Chủ dự án phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ.

Việc bố trí tái định cư thực hiện theo phương án tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Tổ chức, hộ gia đình cá nhân nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, nhận phương án tái định cư phải ký vào bản cam kết bàn giao mặt bằng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã cam kết; đồng thời bàn giao bản chính giấy tờ về nhà, đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường chỉnh lý hoặc thu hồi theo quy định.

3. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất cố tình không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và không bàn giao đất bị thu hồi thì UBND cấp

huyện chỉ đạo tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với UBND cấp xã, Mặt trận Tổ quốc cấp xã và các cơ quan đoàn thể liên quan tổ chức vận động thuyết phục để người có đất bị thu hồi chấp hành việc bàn giao đất. Việc vận động thuyết phục phải được lập biên bản để lưu hồ sơ. Số tiền bồi thường, hỗ trợ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất cố tình không nhận được tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gửi vào tài khoản riêng mở tại ngân hàng để làm căn cứ giải quyết khiếu nại sau này (nếu có).

Điều 40. Thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ

Trường hợp người được giao đất, được thuê đất, các tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường thỏa thuận được với người bị thu hồi đất về mức bồi thường, hỗ trợ thì thực hiện theo sự thỏa thuận đó; Nhà nước không tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ. Việc thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ phải thực hiện đúng theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ và bản Quy định này.

Điều 41. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Kinh phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện và quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 42. Cường chế thi hành Quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng

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

a) Thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo đúng quy định tại các Điều đã nêu của Chương: Trình tự tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Quy định này.

b) Quá 30 ngày, kể từ thời điểm phải bàn giao đất quy định tại Điều 40 Quy định này.

c) Sau khi đại diện của tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, UBND cấp xã và Ủy ban MTTQ cấp xã nơi có đất thu hồi đã vận động thuyết phục nhưng người có đất bị thu hồi không chấp hành việc bàn giao đất đã bị thu hồi cho Nhà nước.

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

đ) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với UBND cấp xã niêm yết công khai quyết định cưỡng chế tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất thu hồi.

2. Sau 15 ngày, kể từ ngày giao trực tiếp Quyết định cưỡng chế hoặc ngày niêm yết công khai Quyết định cưỡng chế quy định tại Điểm đ, Khoản 1 Điều này mà người bị cưỡng chế không bàn giao đất thì UBND cấp huyện chỉ đạo, tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Điều 43. Giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. UBND cấp có thẩm quyền giao việc thực hiện bồi thường hỗ trợ và tái định cư cho tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; gồm:

- Tổ chức phát triển quỹ đất tỉnh;
- Tổ chức phát triển quỹ đất cấp huyện.

2. Thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng

Tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thuê doanh nghiệp thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Điều 44. Trách nhiệm của các cấp, các ngành

1. UBND huyện, thành phố, thị xã nơi có đất bị thu hồi

a) 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.

b) Quyết định thành lập và chỉ đạo tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường huyện, thành phố, thị xã lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư theo phân cấp; phối hợp với các ngành, các tổ chức và chủ đầu tư xây dựng phương án tạo lập khu tái định cư theo phân cấp.

c) Xác định vị trí đất, hạng đất, khu vực đất và các chỉ tiêu về đất được UBND tỉnh ủy quyền trên địa bàn cấp huyện để áp dụng cho công tác bồi thường; cung cấp các tài liệu liên quan về đất, tài sản trên đất của các đối tượng bị ảnh hưởng.

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

e) Chỉ đạo các Ban ngành của huyện, thành phố, thị xã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ thuộc chức năng và thẩm quyền chuyên ngành như các Sở, Ban ngành cấp tỉnh và nhiệm vụ của thành viên tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường.

2. UBND xã, phường, thị trấn

a) Phối hợp với Chủ đầu tư và tổ chức thực hiện bồi thường tổ chức tuyên truyền về mục đích thu hồi đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.

b) Xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất và các tiêu chí về đất, thời điểm xây dựng và sử dụng nhà, tài sản và các tiêu chí về nhà, tài sản trên đất, tham gia theo thẩm quyền với cơ quan đo đạc địa chính xác định các tiêu chí về đất và chủ sử dụng đất trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết định thu hồi đất, xác nhận các nội dung khác liên quan của người bị thu hồi và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của việc xác nhận.

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

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì thẩm định và trình phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư thuộc thẩm quyền UBND tỉnh phê duyệt.

b) Thẩm định diện tích đất, loại đất, hạng đất và điều kiện được bồi thường hoặc không đủ điều kiện được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của từng đối tượng đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do UBND tỉnh phê duyệt.

c) Hướng dẫn việc xác định diện tích đất, loại đất, hạng đất và điều kiện được bồi thường, đất không đủ điều kiện được bồi thường và các tiêu chí liên quan về đất khi Nhà nước thu hồi đất để áp dụng cho việc tính toán bồi thường thống nhất trên địa bàn tỉnh.

d) Kiểm tra hồ sơ, chuyển phương án, dự toán di dời đối với các công trình công cộng đến cơ quan chuyên ngành thẩm định (nếu cần) để Hội đồng xem xét thống nhất trình UBND tỉnh quyết định.

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

4. Sở Tài chính

a) Thẩm định giá tài sản, xác định và đề xuất giá các loại cây và giá tài sản chưa có trong quyết định của UBND tỉnh.

b) Thẩm định giá đất tái định cư, giá trị một suất đầu tư hạ tầng đối với từng dự án giải phóng mặt bằng theo quy định; thẩm định dự toán kinh phí thực hiện công tác giải phóng mặt bằng do tổ chức thực hiện bồi thường hỗ trợ và tái định cư lập đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do UBND tỉnh phê duyệt.

c) Giám sát, kiểm tra việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và chi phí cho công tác tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các dự án do UBND tỉnh phê duyệt, hướng dẫn Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện, thành phố, thị xã thực hiện nhiệm vụ này đối với các dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của UBND cùng cấp.

5. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Hướng dẫn, kiểm tra việc lập và thực hiện dự án tái định cư, thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước theo quy định trên lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ bản các khu tái định cư.

6. Sở Xây dựng

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

b) Xác định cấp hạng, chất lượng nhà, công trình giải tỏa của đối tượng bị ảnh hưởng khi Nhà nước thu hồi đất, chịu trách nhiệm thẩm định các tiêu chí liên quan đến nhà, công trình.

c) Phối hợp với các cơ quan chức năng xác định vị trí, quy mô khu tái định cư cho phù hợp với quy hoạch phát triển chung của tỉnh để UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong công tác quy hoạch, cấp Giấy phép xây dựng đối với các công trình công cộng phải di dời đảm bảo kịp tiến độ giải phóng mặt bằng.

d) Thẩm định dự toán di dời đối với các công trình công cộng như: cấp thoát nước, công trình xây dựng...

7. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

a) Xác định giá vật nuôi để tính bồi thường, hỗ trợ, biện pháp hỗ trợ sản xuất để ổn định sản xuất và đời sống tại khu tái định cư để tính bồi thường trình UBND tỉnh phê duyệt.

b) Hướng dẫn xác định quy mô, diện tích, mật độ cây trồng, vật nuôi để tính toán bồi thường, hỗ trợ cho từng đối tượng.

c) Thẩm định dự toán đối với công trình thủy lợi, đê điều, nông - lâm - ngư nghiệp.

8. Cơ quan thuế

Thẩm định việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất (nếu có) của người sử dụng đất đối với diện tích theo quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; xác nhận các nghĩa vụ về thuế của người có đất bị thu hồi.

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

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

9. Sở Tư pháp

Xây dựng và trình UBND tỉnh ban hành quy định về nguyên tắc, điều kiện, nội dung, thẩm quyền và trình tự công tác cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất giải phóng mặt bằng và những vấn đề liên quan áp dụng cho đối tượng bị cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi.

Giám sát các cấp, các ngành thực hiện quyết định cưỡng chế.

10. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội

Hướng dẫn việc xác định chế độ trợ cấp ngừng việc để bồi thường cho người lao động do ngừng việc của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, có thuê lao động theo hợp đồng lao động bị ngừng sản xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất.

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan lập phương án đào tạo, tổ chức việc đào tạo chuyển đổi nghề và tạo việc làm cho các hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp khi bị Nhà nước thu hồi đất trình UBND tỉnh quyết định.

11. Chủ đầu tư hoặc Ban Quản lý dự án các công trình

- Hợp đồng thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, chủ động đề xuất, tham gia trên tất cả quy trình tổ chức giải phóng mặt bằng và tái định cư;

- Cung cấp đầy đủ các tài liệu liên quan để phục vụ cho công tác giải phóng mặt bằng và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư của dự án đến cơ quan thẩm định, bao gồm:

- + Quyết định phê duyệt dự án;
- + Quyết định thu hồi đất, Quyết định giao đất và mốc giới thực địa;
- + Các tài liệu liên quan khác;

- Đảm bảo đầy đủ, kịp thời kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư và kinh phí phục vụ công tác giải phóng mặt bằng của dự án;

- Chủ trì hoặc phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tổ chức thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư (theo quy định tại Điều 6, Chương II. Trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư).

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

a) Tổng hợp xây dựng kế hoạch triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chủ trì phối hợp với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất lập và trình các cấp, các ngành thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

b) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp lý, hợp pháp của số liệu kiểm kê, tính pháp lý của đất đai, tài sản được bồi thường, hỗ trợ hoặc không được bồi thường, hỗ trợ phù hợp với chính sách của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

c) Phối hợp với UBND cấp xã tổ chức niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Hướng dẫn, giải đáp những ý kiến thắc mắc, góp ý của người bị thu hồi đất và nhân dân liên quan đến phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

d) Niêm yết công khai và chuyên quyết định phê duyệt kèm phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết đã được UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt cho người bị thu hồi đất.

đ) Chủ trì hoặc phối hợp với chủ dự án tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư; thu hồi các giấy tờ về nhà, đất của người bị thu hồi đất để chuyển cơ quan tài nguyên và môi trường chỉnh lý hoặc thu hồi theo quy định.

e) Lập biên bản bàn giao mặt bằng đã được giải tỏa cho người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

g) Phối hợp, lập báo cáo cho cơ quan chuyên môn trong công tác giải quyết đơn kiến nghị, khiếu nại của công dân liên quan đến phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

13. Các cơ quan khác có liên quan

Có trách nhiệm tham gia cùng với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường về các lĩnh vực thuộc quản lý chuyên ngành khi có yêu cầu của cơ quan thẩm định và chịu trách nhiệm về các quyết định, ý kiến của mình khi thẩm định hồ sơ dự toán các công trình, tài sản, vật kiến trúc phải di chuyển.

Đối với các công trình công cộng như các công trình về điện, điện thoại, cấp thoát nước, cây xanh...: cơ quan thẩm định chuyển hồ sơ đến các cơ quan chuyên ngành thuộc lĩnh vực liên quan để thẩm định dự toán di dời (nếu cần).

14. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất bị Nhà nước thu hồi đất

a) Chấp hành đầy đủ, đúng thời gian thu hồi đất.

b) Kê khai trung thực, đầy đủ các số liệu về đất, tài sản, cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan về đất, tài sản theo yêu cầu của Hội đồng giải phóng mặt bằng.

c) Chấp hành nghiêm chỉnh quy hoạch do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố.

d) Di chuyển, bàn giao mặt bằng theo đúng pháp luật.

Chương VII **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 45. Hiệu lực thi hành

1. Các dự án đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đã phê duyệt phương án hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước khi có hiệu lực thi hành bản Quy định này thì thực hiện theo phương án được duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo quy định của bản Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu có vướng mắc, các địa phương, các ngành, các đơn vị, cá nhân phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp ý kiến và phối hợp với các ngành liên quan thống nhất phương án trình UBND tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Đức Cường