

Số: 04/2019/QĐ-UBND

Bình Định, ngày 14 tháng 02 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi
Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;

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

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

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

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

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.



QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25/02/2019 và thay thế Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 07/7/2015 và Quyết định số 32/2016/QĐ-UBND ngày 15/6/2016 của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *[Handwritten signature]*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hồ Quốc Dũng

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ TN&MT;
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- Cục KTVB-BTP;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Các Sở TNMT, TP;
- LĐ và CV VPUBND tỉnh;
- Công Thông tin Điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, K7, TTTHCB, BTCĐ.

[Handwritten signature]

QUY ĐỊNH

Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định
(Ban hành kèm theo Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2019 của UBND tỉnh)

Chương 1 QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.
2. Đối với các Dự án có Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư riêng thì thực hiện theo Khung chính sách đó.
3. Những quy định chưa được quy định kèm theo Quyết định này được thực hiện theo Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ và các văn bản hiện hành có liên quan của Nhà nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.
2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 (sau đây gọi là Luật Đất đai) khi Nhà nước thu hồi đất.
3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.
2. Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.
3. Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng

đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai.

4. *Bồi thường về đất* là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất.

5. *Chi phí đầu tư vào đất còn lại* bao gồm chi phí san lấp mặt bằng và chi phí khác liên quan trực tiếp có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được.

6. *Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất* là việc Nhà nước trợ giúp cho người có đất thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển.

7. *Giá trị quyền sử dụng đất* là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định.

8. *Tiền sử dụng đất* là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

9. *Giá đất* là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất.

10. *Hộ gia đình sử dụng đất* là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.

11. *Tổ chức kinh tế* bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã và tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

12. *Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp* là hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

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

14. *Lấn đất* là việc người đang sử dụng đất tự chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất.

15. *Chiếm đất* là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước giao, cho thuê nhưng hết thời hạn giao, cho thuê đất không được Nhà nước gia hạn sử dụng mà không trả lại đất hoặc sử dụng đất khi chưa thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương 2

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

Điều 4. Nguyên tắc bồi thường về đất

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 Luật đất đai và Điều 5 của Quy định này thì được bồi thường.

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

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

4. Diện tích đất được bồi thường, hỗ trợ là diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất. Trường hợp có chênh lệch giữa diện tích đo đạc thực tế với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được bồi thường như sau:

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

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

c) Nếu diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được UBND xã, phường, thị trấn (gọi chung là UBND cấp xã) nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang, nhận chuyển quyền sử dụng đất của người có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc được UBND cấp xã xác nhận tại thời điểm nhận chuyển nhượng, đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì được xem xét bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

d) Đối với phần diện tích đất nhiều hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất nhiều hơn là do hành vi lấn, chiếm mà có thì không được bồi thường về đất (trừ trường hợp được bồi thường quy định tại Khoản 2 Điều 8 của Quy định này).

5. Trường hợp đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì căn cứ vào bản đồ địa chính (nơi có bản đồ) hoặc bản đồ trích đo để xác định diện tích làm cơ sở cho việc bồi thường, hỗ trợ. Tổ chức làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp xã xác nhận nguồn gốc sử dụng đất cụ thể.

6. Trường hợp diện tích trên giấy tờ hoặc trên bản đồ địa chính không phù hợp với thực tế, việc xác định lại diện tích đất do tổ chức làm công tác bồi thường,



giải phóng mặt bằng phối hợp với đại diện UBND cấp xã và mời người sử dụng đất cùng tham gia (xác định ranh giới thửa đất) để kiểm tra, đo đạc xác định diện tích sử dụng đất.

Trường hợp nơi chưa có bản đồ địa chính thì tổ chức làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng hợp đồng với tổ chức có giấy phép hành nghề đo đạc bản đồ để đo đạc hiện trạng lập bản đồ địa chính và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp xã để xác nhận nguồn gốc sử dụng đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

Điều 5. Điều kiện để được bồi thường về đất

Ngoài điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại Điều 75 Luật Đất đai, UBND tỉnh quy định bổ sung, điều kiện về các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân để được bồi thường về đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được bồi thường về đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng Lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15/10/1993; trường hợp Sổ đăng ký ruộng đất đã được thay thế bằng Sổ địa chính lập sau ngày 15/10/1993 thì căn cứ vào Sổ địa chính lập sau ngày 15/10/1993.

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

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

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

e) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993 theo quy định của Chính phủ, bao gồm:

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

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

+ Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người



đang sử dụng đất là hợp pháp;

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

+ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ theo quy định.

Trường hợp trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất có sự khác nhau giữa thời điểm làm đơn và thời điểm xác nhận thì thời điểm xác lập đơn được tính theo thời điểm sớm nhất ghi trong đơn;

+ Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của UBND cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

+ Giấy tờ về việc kê khai đăng ký nhà cửa được UBND cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà ở;

+ Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sỹ làm nhà ở trước ngày 15/10/1993 theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11/7/1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sỹ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được UBND huyện, thị xã, thành phố (gọi chung là UBND cấp huyện), UBND tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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

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

- Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thì hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được bồi thường về đất theo quy định.

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

đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân có Quyết định cấp đất (hoặc giao đất) hay Giấy phép sử dụng đất của Bộ Tư lệnh Quân khu 5, của Binh chủng, của Quân đoàn, của Binh đoàn cấp trước ngày 15/10/1993 thì được bồi thường về đất.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà có một trong các loại giấy tờ chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp sau đây thì được bồi thường về đất:

- a) Bản trích lục địa bộ.
- b) Chứng thư kiến điền.
- c) Giấy cho phép tạm sử dụng đất công.
- d) Chứng chỉ nghiệp chủ.
- đ) Chứng chỉ trạng thái bất động sản.
- e) Trích lục địa bộ tạm.
- g) Bảng khoán điền thổ.
- h) Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.
- i) 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.
- k) Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận.
- l) Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp.
- m) Bản án của cơ quan tòa án của chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành.

Khi sử dụng các loại giấy tờ quy định tại Khoản 5 Điều này phải theo nguyên tắc hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được UBND cấp xã xác nhận không có tranh chấp; trường hợp trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải được UBND cấp xã xác nhận quá trình sử dụng đất liên tục đến thời điểm sử dụng các giấy tờ trên để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng; trường hợp giấy tờ không ghi rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư) thì phải căn cứ vào xác nhận của UBND cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đất ở để xác định diện tích đủ điều kiện bồi thường đất ở.

6. Các trường hợp đang sử dụng đất mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều này thì điều kiện để được xem xét bồi thường theo quy định cụ thể tại các Điều 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 của Quy định này.

Điều 6. Giá đất, hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở để bồi thường, hỗ trợ về đất

1. Giá đất để bồi thường về đất là giá đất cụ thể của từng dự án do UBND



tỉnh quyết định hoặc UBND cấp huyện quyết định (theo ủy quyền của UBND tỉnh) có cùng mục đích sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất; không bồi thường theo đơn giá của loại đất sẽ được chuyển đổi mục đích sử dụng sau khi thu hồi hoặc không bồi thường theo đơn giá của loại đất thực tế do người sử dụng đất tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất không đúng quy định tại Điều 57 Luật Đất đai, không phù hợp với mục đích sử dụng đất đã được giao đất, thuê đất theo quy định của pháp luật.

Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất bằng cách lấy giá đất cùng loại trong bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất của từng dự án do UBND tỉnh ban hành hoặc UBND huyện cấp huyện ban hành (theo ủy quyền của UBND tỉnh) theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở để bồi thường, hỗ trợ về đất theo Quy định này là hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở do UBND tỉnh quy định tại thời điểm lập phương án bồi thường, hỗ trợ.

Điều 7. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại

1. Đối tượng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất là các trường hợp quy định tại Điều 76 Luật Đất đai.

2. Chi phí đầu tư vào đất còn lại là các chi phí mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất nhưng đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất còn chưa thu hồi hết. Chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm toàn bộ hoặc một phần của các khoản chi phí sau đây:

a) Chi phí san lấp mặt bằng.

b) Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

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

d) Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.

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

a) Có hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất, gồm các giấy tờ sau:

- Văn bản, hợp đồng thuê, khoán san lấp mặt bằng, tôn tạo đất đối với đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, cải tạo đất, chống xói mòn, chống xâm thực, xây dựng, gia cố nền đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh.

- Văn bản, thanh lý hợp đồng; hóa đơn, chứng từ thanh toán đối với từng khoản chi phí đã đầu tư vào đất.

- Văn bản, hợp đồng khác có liên quan đến việc đầu tư vào đất được xác lập

tại thời điểm đầu tư;

b) Chi phí đầu tư vào đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

4. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được tính phải phù hợp với giá thị trường tại thời điểm có quyết định thu hồi đất và được xác định theo công thức sau:

$$P = \frac{P_1 + P_2 + P_3 + P_4}{T_1} \times T_2$$

Trong đó:

P: Chi phí đầu tư vào đất còn lại;

P1: Chi phí san lấp mặt bằng;

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

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

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

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại.

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

5. Việc xác định giá trị các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại phải căn cứ vào đơn giá, định mức kinh tế kỹ thuật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định.

6. Đối với khoản chi phí đầu tư vào đất mà việc đầu tư thực hiện trong nhiều lần, nhiều năm thì khi xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại được cộng dồn chi phí của tất cả các lần, các năm đó.

7. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm xem xét, tổng hợp các chi phí thực tế đầu tư vào đất còn lại trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng quyết định để bồi thường cho các đối tượng bị Nhà nước thu hồi đất. Trường hợp cần thiết thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lấy ý kiến bằng văn bản của cơ quan chuyên ngành có thẩm quyền trước khi xem xét, tổng hợp các chi phí thực tế đầu tư vào đất còn lại.

8. Đất đã được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ về đất theo giá đất tương ứng được quy định tại Quy định này thì không được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều này.



Điều 8. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

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

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

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

2. Đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01/7/2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 Luật Đất đai. Trường hợp thửa đất không có tên trong sổ bộ thuế thì được bồi thường theo hạng đất của thửa đất nông nghiệp liền kề có cùng vị trí và mục đích sử dụng.

3. Hạn mức đất nông nghiệp được quy định căn cứ Điều 129 Luật Đất đai, cụ thể như sau:

a) Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối không quá 02 ha/hộ đối với mỗi loại đất;

b) Đất trồng cây lâu năm không quá 10 ha/hộ đối với đất tại các xã, phường, thị trấn đồng bằng và không quá 30 ha/hộ đối với đất tại các xã, phường, thị trấn miền núi, trung du;

c) Đất trồng rừng sản xuất không quá 30 ha/hộ.

4. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp thực tế khi thu hồi đất nhưng không vượt quá hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân do UBND tỉnh quy định và không tính vào diện tích được bồi thường theo quy định tại Khoản 3 Điều này.

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

6. Các trường hợp không được bồi thường về đất nông nghiệp nhưng người sử dụng đất thực tế có đầu tư vào đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 7 của Quy định này. Trường hợp thực tế có đầu tư vào đất nhưng không có hồ sơ, chứng từ chứng minh được chi phí đầu tư vào đất

còn lại thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại bằng 30% giá đất nông nghiệp cùng loại trong Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh quy định đối với diện tích đất bị thu hồi.

7. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp hết thời hạn giao đất nhưng chưa được gia hạn thời gian tiếp tục sử dụng mà đến thời điểm thu hồi được UBND cấp xã xác nhận tiếp tục sử dụng đúng mục đích, không có tranh chấp thì được bồi thường, hỗ trợ về đất nông nghiệp theo quy định (trừ trường hợp đã có văn bản của cấp có thẩm quyền không cho gia hạn).

8. Đất được giao để trồng rừng sản xuất nhưng thực tế đã chuyển qua đất sản xuất nông nghiệp ổn định trước ngày 01/7/2004 thì bồi thường theo thực tế.

Điều 9. Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp vượt hạn mức do nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân

Việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp vượt hạn mức do nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định sau đây:

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

2. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp quy định tại Khoản 1 Điều này nhưng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai thì chỉ được bồi thường đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp. Đối với phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất nông nghiệp thì không được bồi thường về đất nhưng được xem xét hỗ trợ khác theo quy định tại Điều 40 của Quy định này.

3. Thời hạn sử dụng đất để tính bồi thường theo quy định tại Khoản 5 Điều 8 của Quy định này

Điều 10. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 Luật Đất đai thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

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

theo quy định tại Điều 7 của Quy định này.

Trường hợp đất nông nghiệp không phải là đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên của tổ chức kinh tế đã giao khoán cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất thì hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 7 của Quy định này. Trường hợp thực tế có đầu tư vào đất nhưng không có hồ sơ, chứng từ chứng minh được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại bằng 30% giá đất nông nghiệp cùng loại trong Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh quy định đối với diện tích đất bị thu hồi.

Điều 11. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất do cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang sử dụng

1. Việc bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được thực hiện theo quy định sau đây:

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

b) Đối với đất nông nghiệp sử dụng có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại để tính bồi thường thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 8 của Quy định này.

2. Việc bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải đất ở của cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được thực hiện theo quy định sau đây:

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

Trường hợp đất phi nông nghiệp của cơ sở tôn giáo sử dụng từ ngày 01/7/2004 đến thời điểm có Thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho thì không được bồi thường về đất;

b) Đối với đất phi nông nghiệp có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có).

Việc bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại được thực hiện theo quy định sau đây:

- Trường hợp có đủ hồ sơ, chứng từ chứng minh có đầu tư chi phí vào đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo Điều 7 của Quy định này.

- Trường hợp có hồ sơ, chứng từ chứng minh nhưng chưa đầy đủ và thực tế có đầu tư chi phí vào đất mà không xác định được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại bằng 20% giá đất phi nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất do UBND tỉnh quy định theo thời hạn thuê đất còn lại đối với diện tích bị thu hồi (tính từ ngày Quyết định thu hồi đất); trong đó:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất phi nông} \\ \text{nghiệp cùng loại} \\ \text{theo thời hạn} \\ \text{thuê đất còn lại} \end{array} = \frac{\text{Giá đất phi nông nghiệp cùng loại} \\ \text{tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất} \\ \text{(là 70 năm)}} \times \text{Thời hạn thuê} \\ \text{đất còn lại}$$

- Trường hợp đơn vị không cung cấp được hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư chi phí vào đất thì không được xem xét bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

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

Điều 12. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của UBND tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở theo hình thức giao đất ở tái định cư hoặc nhà ở tái định cư (nếu có); trường hợp không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở thì Nhà nước bồi thường bằng tiền theo giá đất quy định tại Điều 6 của Quy định này.

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của UBND tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân

còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất quy định tại Điều 6. Đối với dự án có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở theo hình thức giao đất tái định cư.

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

3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 Luật Đất đai thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

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

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

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

4. Bồi thường đối với đất ở do các cơ quan, đơn vị tự quản bố trí cho cán bộ, công nhân viên:

a) Đối với đất có nguồn gốc được Nhà nước giao cho các cơ quan, đơn vị xây khu tập thể để bán nhà cho cán bộ, công nhân viên hoặc bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự xây nhà để ở được hình thành từ trước ngày 01/7/2004 thì được bồi thường như sau:

- Trường hợp được bố trí sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 và được UBND cấp xã xác nhận không có tranh chấp thì người sử dụng đất được bồi thường đất ở theo diện tích đất thực tế sử dụng bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở và phải trừ đi 40% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định.

- Trường hợp được bố trí sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và được UBND cấp xã xác nhận không có tranh chấp thì người sử dụng đất được bồi thường đất ở theo diện tích đất thực tế sử dụng bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở và phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định.

b) Đối với đất có nguồn gốc được Nhà nước giao cho các cơ quan, đơn vị xây khu tập thể và bố trí cho cán bộ, công nhân viên để ở (không được bán) thì người sử dụng đất không được bồi thường về đất mà chỉ được hỗ trợ bằng 50% giá đất ở cụ thể đối với phần diện tích đất bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở.

c) Đối với nhà, đất do các cơ quan, đơn vị được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất không thuộc quy định tại Điểm a và Điểm b

Khoản 4 Điều này nhưng đã bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên làm nhà ở trước ngày 15/10/1993 và được UBND cấp xã xác nhận không có tranh chấp thì người sử dụng đất được bồi thường đất ở theo diện tích đất thực tế sử dụng bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở và phải trừ đi 40% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định; trường hợp bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên làm nhà ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì không được bồi thường đất ở (trường hợp có đầu tư vào đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 7 của Quy định này).

d) Các trường hợp cơ quan, đơn vị bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên làm nhà ở từ ngày 01/7/2004 về sau thì không được bồi thường, hỗ trợ đất ở.

5. Các trường hợp xây dựng nhà trái phép trên đầm, sông, rạch, mặt nước thì không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ về đất theo giá đất ở cụ thể (giá đất ở liền kề trong Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm do UBND tỉnh quy định) như sau:

a) Trường hợp xây dựng trước ngày 15/10/1993 được hỗ trợ 100% giá đất ở cụ thể tính theo diện tích nhà bị giải tỏa nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất ở.

b) Trường hợp xây dựng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì được hỗ trợ 50% giá đất ở cụ thể tính theo diện tích nhà bị giải tỏa nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất ở.

c) Trường hợp xây dựng từ ngày 01/7/2004 trở về sau hoặc tái lần, chiếm thì không được bồi thường, hỗ trợ về đất. Người có nhà cửa và vật kiến trúc buộc phải tháo dỡ, di dời giao trả đất cho Nhà nước.

6. Đất có nhà ở hình thành trước ngày 15/10/1993 nhưng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 5 của Quy định này, tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không vi phạm quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp thì được bồi thường như sau:

a) Trường hợp diện tích thửa đất có nhà ở bằng hoặc nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở thì được bồi thường theo giá đất ở đối với phần diện tích đất thực tế đang sử dụng bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức công nhận đất ở.

b) Trường hợp diện tích thửa đất xây dựng nhà ở lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì phần diện tích xây dựng bị thu hồi trong hạn mức công nhận đất ở được bồi thường theo giá đất ở; phần diện tích xây dựng nhà ở vượt hạn mức công nhận đất ở thì được bồi thường theo giá đất ở và phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất theo quy định.

Phần diện tích đất còn lại (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp.

7. Đất có nhà ở hình thành từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 nhưng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 5 của Quy định này, tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không vi phạm quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và được UBND

cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp thì được bồi thường như sau:

a) Trường hợp diện tích thửa đất có nhà ở bằng hoặc nhỏ hơn hạn mức giao đất ở thì được bồi thường theo giá đất ở đối với phần diện tích đất thực tế đang sử dụng bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở và phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất theo quy định.

b) Trường hợp thửa đất xây dựng nhà ở lớn hơn hạn mức giao đất ở thì phần diện tích xây dựng bị thu hồi trong hạn mức giao đất ở được bồi thường theo giá đất ở phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất theo quy định; phần diện tích xây dựng nhà ở vượt hạn mức giao đất ở thì được bồi thường theo giá đất ở phải trừ đi 100% tiền sử dụng đất theo quy định.

Phần diện tích đất còn lại (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp.

8. Đất có nhà ở hình thành trước ngày 01/7/2004 trên đất chưa sử dụng do Nhà nước quản lý mà tại thời điểm bắt đầu xây dựng nhà ở vi phạm quy định tại Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được xem xét hỗ trợ về đất theo giá đất ở đối với diện tích xây dựng nhà ở thực tế sử dụng nhưng không vượt hạn mức giao đất ở và mức hỗ trợ theo quy định tại Khoản 6 Điều 40 của Quy định này.

Điều 13. Bồi thường, hỗ trợ đất nằm trong hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình công cộng trước khi Nhà nước công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nằm trong hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình công cộng (gọi tắt: hành lang) trước khi Nhà nước công bố, cắm mốc nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã trừ phần đất nằm trong hành lang theo quy định. Nay Nhà nước thu hồi phần đất này được UBND cấp xã xác nhận hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, không tranh chấp thì được bồi thường, hỗ trợ như sau:

a) Trường hợp diện tích đất ở đã cấp giấy chứng nhận nhỏ hơn hạn mức đất ở tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thì phần diện tích đất nằm trong hành lang được bồi thường đất ở cho đủ hạn mức đất ở tại thời điểm cấp giấy chứng nhận; trường hợp sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì tiền bồi thường đất ở phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của Nhà nước.

b) Trường hợp thửa đất có diện tích đất ở đã cấp giấy chứng nhận bằng hoặc lớn hơn hạn mức đất ở tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thì phần diện tích đất nằm trong hành lang được bồi thường như sau:

- Phần diện tích đất nằm trong hành lang đã xây dựng nhà ở và công trình trước ngày 01/7/2004 để phục vụ cho việc ở của hộ gia đình, cá nhân thì được bồi thường đất ở nhưng phải trừ đi diện tích đất ở trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.



- Phần diện tích đất nằm trong hành lang không phải là diện tích xây dựng nhà ở và công trình phục vụ cho việc ở của hộ gia đình, cá nhân thì được bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (ổn định, không có tranh chấp) nằm trong hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình công cộng trước khi Nhà nước công bố, cấm mốc nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được xem xét bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 1 Điều này; trường hợp sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì tiền bồi thường đất ở phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của Nhà nước.

Điều 14. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 nhưng đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

1. Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 15/10/1993 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao.

2. Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người đang sử dụng đất được bồi thường như sau:

a) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao theo đúng mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao.

b) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao thấp hơn mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao nhưng phải trừ đi số tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

3. Việc xác định đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất đối với trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 quy định tại Điều 11 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ phải căn cứ vào một trong các loại giấy tờ sau đây:

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

b) Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền theo quy định của Bộ Tài chính tại thời điểm thu tiền.

c) Biên lai, phiếu thu, hóa đơn hoặc các loại giấy tờ khác do UBND cấp xã hoặc cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền xác lập tại thời điểm thu tiền.

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

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

5. Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 nhưng không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao nhưng phải trừ đi số tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 15. Bồi thường về đất đối với thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 5 của Quy định này, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường như sau:

a) Đối với thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18/12/1980:

- Bồi thường toàn bộ diện tích theo giá đất ở đối với thửa đất mà trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định có ghi rõ toàn bộ ranh giới thửa đất là đất ở hoặc thổ cư.

- Bồi thường bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở theo giá đất ở đối với trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định không ghi rõ diện tích đất ở hoặc không ghi rõ ranh giới thửa đất ở hoặc đất thổ cư nhưng không vượt quá diện tích đất bị thu hồi.

b) Đối với thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004:

- Bồi thường bằng diện tích đất ở ghi trong giấy tờ về quyền sử dụng đất theo giá đất ở nếu trong giấy tờ về quyền sử dụng đất ghi rõ diện tích đất ở.

- Trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất được bồi thường theo giá đất ở bằng hạn mức công nhận đất ở nhưng không vượt quá diện tích đất bị thu hồi.

c) Đối với thửa đất ở có vườn, ao được sử dụng ổn định từ ngày 18/12/1980

đến trước ngày 01/7/2004 có diện tích xây dựng thực tế lớn hơn diện tích đất ở ghi trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở, phần diện tích đất xây dựng thực tế lớn hơn được UBND cấp xã xác nhận tại thời điểm xây dựng không vi phạm các quy định cụ thể tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì được bồi thường theo giá đất ở cho toàn bộ diện tích đất thực tế xây dựng bị thu hồi nhưng phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất ở phải nộp theo quy định của Nhà nước đối với phần diện tích chênh lệch vượt so với diện tích đất ở ghi trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc diện tích hạn mức công nhận đất ở.

d) Đối với đất của các hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trong cùng thửa đất có vườn, ao mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 5 của Quy định này thì phần diện tích đất được bồi thường theo giá đất ở được xác định lại theo quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, trừ trường hợp diện tích đất vườn, ao trước đây đã đưa vào Hợp tác xã nông nghiệp và đã được cân đối để giao quyền sử dụng đất nông nghiệp theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ.

đ) Phần diện tích đất bị thu hồi còn lại (nếu có) của thửa đất ở có vườn, ao có giấy tờ về quyền sử dụng đất sau khi trừ đi phần diện tích đất được bồi thường theo giá đất ở quy định tại các Điểm a, b, c, d Khoản 1 Điều này thì được bồi thường, hỗ trợ theo đất nông nghiệp.

2. Thửa đất nông nghiệp, diện tích đất vườn ao không được công nhận là đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng người sử dụng đất tự ý xây dựng nhà ở trước ngày 15/10/1993, vi phạm quy định tại Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất nông nghiệp. Đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thực tế bị thu hồi được xem xét hỗ trợ về đất theo giá đất ở nhưng không vượt hạn mức giao đất ở và mức hỗ trợ theo quy định tại Điểm a Khoản 7 Điều 40 của Quy định này.

3. Thửa đất nông nghiệp, diện tích đất vườn ao không được công nhận là đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng người sử dụng đất tự ý xây dựng nhà ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 (kể cả trường hợp xây dựng nhà ở cho hộ mới phát sinh đã tách hộ), vi phạm quy định tại Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất nông nghiệp. Đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thực tế được xem xét hỗ trợ về đất theo giá đất ở nhưng không vượt hạn mức giao đất ở. Mức hỗ trợ được quy định tại Điểm b Khoản 7 Điều 40 của Quy định này.

Điều 16. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân

Việc bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định