

Số: 53/2005/QĐ-UB

TP.Cần Thơ, ngày 11 tháng 8 năm 2005

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003 và Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ Tài nguyên Môi trường về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính và Giám đốc Sở Tư pháp,

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 thành phố Cần Thơ.

Điều 2.

- Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày và được đăng trên Báo Cần Thơ chậm nhất là 05 ngày kể từ ngày ký; đồng thời thay thế các quyết định sau đây:

+ Quyết định số 1280/1998/QĐ.UBT ngày 05/6/1998 của UBND tỉnh Cần Thơ về việc Ban hành Quy định về đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;

+ Quyết định số 45/2003/QĐ-UB ngày 16/6/2003 của UBND tỉnh Cần Thơ về việc ban hành Quy định tạm thời về đơn giá hoa màu, mật độ cây trồng để bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;

+ Quyết định số 62/2003/QĐ-UB ngày 13/10/2003 của UBND tỉnh Cần Thơ về việc ban hành Quy định tạm thời về Chính sách 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.

- Các Quy định trước đây có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khác với nội dung Quy định tại Quyết định này đều không còn hiệu lực thi hành.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc Sở; Thủ trưởng cơ quan Ban ngành thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, xã, phường, thị trấn; các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TP CẦN THƠ
CHỦ TỊCH
Võ Thanh Tông**

QUY ĐỊNH

VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ
(Ban hành kèm theo Quyết định số 53/2005/QĐ-UB ngày 11 tháng 8 năm 2005 của UBND thành phố
Cần Thơ)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Về phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; trình tự thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ theo phạm vi quy định tại Điều 1 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ (viết tắt là Nghị định số 197/2004/NĐ-CP) và Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ (viết tắt là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP) và Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính (viết tắt là Thông tư số 116/2004/TT-BTC); đồng thời cụ thể hóa một số chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho phù hợp với đặc điểm, tình hình quản lý sử dụng đất đai, quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn thành phố Cần Thơ:

1. 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 và mục đích phát triển kinh tế quy định tại Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai cụ thể như sau:

1.1. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trong những trường hợp sau:

1.1.1. Sử dụng đất cho mục đích quốc phòng, an ninh;

1.1.2. Sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

1.1.3. Sử dụng đất để xây dựng trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;

1.1.4. Sử dụng đất để xây dựng các công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh;

1.1.5. Sử dụng đất để chỉnh trang, phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn;

1.1.6. Sử dụng đất để phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;

1.1.7. Sử dụng đất cho các cơ sở tôn giáo;

1.1.8. Sử dụng đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

1.2. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong các trường hợp sau:

1.2.1. Sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu công nghiệp quy định tại Điều 90 của Luật Đất đai, khu công nghệ cao quy định tại Điều 91 của Luật Đất đai, khu kinh tế quy định tại Điều 92 của Luật Đất đai;

1.2.2. Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch thuộc nhóm A theo quy định của pháp luật về đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

1.2.3. Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư có nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA);

1.2.4. Sử dụng đất để thực hiện dự án có một trăm phần trăm (100%) vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

1.3. Tất cả các trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 1.1 và khoản 1.2 Điều này đều phải nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) nếu việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo yêu cầu của nhà tài trợ khác với quy định này thì trước khi ký kết Điều ước quốc tế, cơ quan chủ quản dự án đầu tư phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết

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

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

3.1 Cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ;

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Áp dụng theo quy định tại Điều 2 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Phần I Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

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

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

3. Nhà nước khuyến khích người có đất, tài sản thuộc phạm vi thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 1.1 Điều 1 của Quy định này tự nguyện hiến, tặng một phần hoặc toàn bộ đất, tài sản cho Nhà nước.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 3 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 3 Phần I Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

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

1.1. 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 này được tính vào vốn đầu tư của dự án;

1.2. 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 này và được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;

1.3. 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 và 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.

Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng cho các mục đích quy định tại khoản 1.1 Điều 1 của Quy định này thì Nhà nước phải tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

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.

Điều 4. Tái định cư

Áp dụng theo quy định tại Điều 4 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 4 Phần I Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

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

1.1. Bồi thường bằng nhà ở.

1.2. Bồi thường bằng giao đất ở mới.

1.3. Bồi thường bằng tiền để tự lo chỗ ở mới.

2. Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích còn lại sau thu hồi thấp hơn hạng mức giao đất ở mới (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư).

3. Phần diện tích còn lại sau thu hồi không phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

4. 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, có nhu cầu di chuyển chỗ ở.

5. Các trường hợp khác được Quy định cụ thể tại Chương V Quy định này.

Điều 5. Bồi thường, hỗ trợ

Áp dụng theo quy định tại Điều 5 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

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

1. Bồi thường hoặc hỗ trợ đối với toàn bộ diện tích đất Nhà nước thu hồi.
2. Bồi thường hoặc hỗ trợ về tài sản hiện có gắn liền với đất và các chi phí đầu tư vào đất bị Nhà nước thu hồi.
3. Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và hỗ trợ khác cho người bị thu hồi đất.
4. Hỗ trợ để ổn định sản xuất và đời sống tại khu tái định cư.

Chương II

BỒI THƯỜNG ĐẤT

Điều 6. Nguyên tắc bồi thường

Áp dụng theo quy định tại Điều 6 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 1 Phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

1. Người bị Nhà nước thu hồi đất có đủ điều kiện quy định tại Điều 8 của bản Quy định này thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì được xem xét để hỗ trợ. Mức hỗ trợ tối đa không vượt quá 30% giá trị đất để tính bồi thường.

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 đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi; 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. Một số trường hợp cụ thể như sau:

2.1. Người được sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất phi nông nghiệp thì chỉ được bồi thường theo đất nông nghiệp;

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

3. Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước. Nghĩa vụ tài chính bao gồm: tiền sử dụng đất phải nộp, tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng các thửa đất khác của người có đất bị thu hồi (nếu có), tiền thu từ xử phạt 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.

Trường hợp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai phải nộp lớn hơn hoặc bằng tiền bồi thường đất thì số tiền được trừ tối đa bằng số tiền bồi thường đất.

4. Diện tích đất được bồi thường là diện tích được xác định trên thực địa – thực tế đo đạc diện tích thu hồi của từng người sử dụng đất.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 7 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Người sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 8 của bản Quy định này.
2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.
3. Đất bị thu hồi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai, cụ thể như sau:

3.1. 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;

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, chiếm trong các trường hợp sau đây:

3.5.1 Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

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

3.6. Cá nhân sử dụng đất 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 được gia hạn khi hết thời hạn;

3.10. Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liền;

3.11. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn 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.

* 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 này được thực hiện theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

a) Ủy ban nhân dân 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, 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;

b2. Trường hợp đất bị thu hồi thuộc khu vực nông thôn mà giao cho Ủy ban nhân dân xã, thị trấn quản lý hoặc để bổ sung vào quỹ đất công ích thì Ủy ban nhân dân xã, 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 Ủy ban nhân dân 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 b, c, d Điều này.

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 quy định tại Điều 8 Quy định này nhưng thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.

Điều 8. Điều kiện để được bồi thường đất

Áp dụng theo quy định tại Điều 8 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

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

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

2. Có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

3.1. 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;

3.2. 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;

3.3. Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất; bao gồm:

3.3.1. Giấy tờ thừa kế theo quy định của pháp luật;

3.3.2. Giấy tờ tặng cho nhà đất có công chứng hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm tặng cho;

3.3.3. Giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất của cơ quan, tổ chức giao nhà và có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã.

3.4. 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 Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

3.5. Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật; bao gồm:

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

3.5.2. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước gồm: nhà ở tiếp quản từ chế độ cũ, nhà vô chủ, nhà vắng chủ đã được xác lập sở hữu nhà nước, nhà ở 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 theo phương thức nhà nước và nhân dân cùng làm; các nhà ở khác thuộc sở hữu nhà nước;

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

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

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

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến thời điểm có quyết định thu hồi đất chưa

thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp.

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

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

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

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

11.1. 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;

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

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

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 9 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 3 Phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

1. Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do Ủy ban nhân dân thành phố công bố hàng năm theo quy định của Chính phủ; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng sau khi thu hồi, không bồi thường theo giá đất do thực tế sử dụng đất không phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

2.1. Bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra mà giá đất tại thời điểm bồi thường do Ủy ban nhân dân thành phố công bố 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; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi;

2.2. Bồi thường chậm do người bị thu hồi đất gây ra, nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi 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 người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng bao gồm: tiền thuê đất trả trước còn lại, chi phí san lấp mặt bằng và một số 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. Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế chứng minh. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định bằng tổng chi phí hợp lý tính thành tiền đầu tư vào đất trừ đi số tiền tương ứng với thời gian đã sử dụng đất. Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm:

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

3.2. Các khoản chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất theo hiện trạng của đất khi được giao, được thuê và phù hợp với mục đích sử dụng đất. Trường hợp, thu hồi đất phi nông nghiệp hoặc đất ở mà đã được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp hoặc đất ở thì không được bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất;

3.3. Các khoản chi phí khác có liên quan.

Những chi phí không đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế chứng minh thì không được bồi thường.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 10 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 4 Phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng, tùy vào thực tế quỹ đất tại địa phương trong trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới, mức giao đất mới cho mỗi hộ gia đình không vượt quá diện tích đất thu hồi và không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương. Nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền tính theo giá đất nông nghiệp cùng hạng tại địa phương.

2. Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư *phải là thửa đất nằm trong khu dân cư*, đất vườn ao liền kề với đất ở trong khu dân cư *là thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với đất ở trong khu dân cư*, ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng mục đích sử dụng còn được hỗ trợ bằng tiền; giá tính hỗ trợ từ 20% đến 50% giá đất ở liền kề.

Việc xác định khu dân cư do Ủy ban nhân dân thành phố quy định cụ thể.

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

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

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

4.2. Diện tích đất vượt hạn mức của các trường hợp không thuộc quy định tại điểm 4.1 khoản này thì không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

5. 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 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 như sau:

5.1. Hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; 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; mức hỗ trợ cụ thể do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương;

5.2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không thuộc đối tượng tại điểm 5.1 khoản này, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại;

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

6. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 Quy định này; nếu trường hợp hộ gia

đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn sống chính là nông nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét để giao đất mới phù hợp điều kiện của địa phương.

7. Trường hợp đất thu hồi là đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi thường về đất, người thuê đất công ích của xã, phường, thị trấn được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 11 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

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 quyền sử dụng đất, 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 sử dụng đất do Nhà nước hoặc do Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê theo thẩm quyền thì khi Nhà nước thu hồi chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 12 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

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 đã nộp, tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất; nếu tiền chi phí đầu tư vào đất còn lại không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tiền chi phí đầu tư này được bồi thường.

3. Cơ sở của tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất ổn định, nếu là đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thì không được bồi thường, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 13 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 5 Phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

Việc xác định đất là đất ở để khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo đất ở căn cứ theo quy định tại Điều 50, 83, 84, 87 Luật Đất đai và Điều 45, 46, 47, 48, 79, 80 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan tài nguyên và môi trường.

1. Một số quy định cụ thể:

1.1. Diện tích đất ở là diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;

1.2. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao:

1.2.1. Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở trong khu dân cư.

1.2.2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở.

1.2.3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó.

1.2.4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định như sau:

a) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở của Ủy ban nhân dân thành phố.

b) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

1.2.5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định công nhận hạn mức đất ở của Ủy ban nhân dân thành phố.

2. Việc bồi thường đối với đất phi nông nghiệp là đất ở được quy định như sau:

2.1. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở được bồi thường bằng giao đất ở mới, nhà ở tại khu tái định cư hoặc được bồi thường bằng tiền theo giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi và phù hợp với tình hình thực tế của địa phương;

2.2. Diện tích đất bồi thường bằng giao đất ở mới cho người có đất bị thu hồi cao nhất bằng hạn mức giao đất ở tại địa phương; trường hợp đất ở bị thu hồi có diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở thì Ủy ban nhân dân thành phố căn cứ vào quỹ đất của địa phương và số nhân khẩu của hộ gia đình bị thu hồi đất xem xét, quyết định giao thêm một phần diện tích đất ở cho người bị thu hồi đất, nhưng không vượt quá diện tích đất ở bị thu hồi.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 14 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Trường hợp diện tích đất ở còn lại của người sử dụng đất sau khi Nhà nước thu hồi nhỏ hơn hạn mức giao đất ở theo quy định của địa phương, thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hướng dẫn sử dụng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn.

1.1. Nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất để sử dụng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn và phần diện tích còn lại được tính bồi thường theo giá trị quyền sử dụng đất như phần diện tích thu hồi trong quy hoạch thống nhất theo chính sách chung.

1.2. Nếu phần diện tích còn lại ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng dưới hạn mức đất tối thiểu là 15 m² đối với đất đô thị và 100 m² đối với đất nông thôn hoặc lớn hơn 15 m² nhưng hình thể thửa đất không xây dựng được theo quy hoạch kiến trúc thì khuyến khích họ chuyển nhượng cho các hộ lân cận hoặc Nhà nước thu hồi toàn bộ để sử dụng vào mục đích khác và chủ sử dụng đất được bồi thường thống nhất theo chính sách chung.

2. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất thuộc đối tượng không được bồi thường đất mà sau khi thu hồi không còn chỗ ở nào khác thì Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giao đất ở mới đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn; xem xét giao đất ở mới, cho mua nhà hoặc thuê nhà đối với hộ gia đình, cá nhân ở đô thị.

Người được thuê nhà hoặc mua nhà phải trả tiền mua nhà, thuê nhà, nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 15 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 7 Phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

Khi Nhà nước thu hồi đất mà giấy tờ về đất không xác định được diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của từng tổ chức, từng hộ gia đình, cá nhân thì bồi thường chung cho các đối tượng có đồng quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân quận, huyện hướng dẫn việc tiếp nhận và phân chia tiền bồi thường đất cho những người này đảm bảo nguyên tắc người được bồi thường trực tiếp nhận tiền bồi thường và tổng số tiền bồi thường của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang có đồng quyền sử dụng đất bằng tổng số tiền bồi thường cho toàn bộ diện tích đất đồng quyền sử dụng.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 16 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 8 Phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

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

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

2.1. Làm thay đổi mục đích sử dụng đất;

2.1.1. Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), từ đất ở sang đất nông nghiệp thì bồi thường bằng tiền theo mức chênh lệch giữa giá đất ở với giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), giữa giá đất ở với giá đất nông nghiệp;

2.1.2. Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sang đất nông nghiệp thì bồi thường bằng chênh lệch giữa giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) với giá đất nông nghiệp;

2.2. Không làm thay đổi mục đích sử dụng đất (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn của công trình), nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng thì được bồi thường bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế. Mức bồi thường bằng diện tích đất bị hạn chế sử dụng nhân với chênh lệch giá giữa giá đất tại thời điểm trước trừ giá đất tại thời điểm sau khi có quyết định thu hồi đất để xây dựng công trình. Mức cụ thể do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, nhưng mức bồi thường tối đa không quá 50% giá đất tại thời điểm trước khi có quyết định thu hồi đất để xây dựng công trình;

2.3. Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình chiếm dụng một khoảng không trên 70% diện tích đất sử dụng có nhà ở, công trình của một chủ sử dụng đất thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại điểm 2.1, 2.2 nêu trên;

2.4. Các loại đất sau đây không được bồi thường, hỗ trợ;

2.4.1. Đất được Nhà nước cho thuê, đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng, đất phi nông nghiệp được giao không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền sử dụng đất bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

2.4.2. Đất không đủ điều kiện được bồi thường tại Điều 7 Quy định này;

2.5. Nhà ở, công trình xây dựng và các tài sản khác nằm trong phạm vi hành lang an toàn:

2.5.1. Nhà ở, công trình xây dựng và các tài sản khác bị tháo dỡ, di chuyển toàn bộ được bồi thường theo mức thiệt hại thực tế theo quy định tại Chương III bản Quy định này.

2.5.2. Nhà ở, công trình xây dựng có trước khi hành lang bảo vệ an toàn công bố, có đủ các điều kiện được tồn tại trong hành lang, không bị thiệt hại nhưng bị hạn chế khả năng sử dụng thì được hỗ trợ như sau:

a) Nhà lầu (sàn bê tông) là 10% giá trị phần nhà ở, công trình tính trên diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn.

b) Nhà còn lại và công trình phụ độc lập là 30% giá trị phần nhà ở, công trình tính trên diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn.

2.5.3. Nhà ở, công trình không đảm bảo các điều kiện an toàn, phải tháo dỡ một phần hoặc thực hiện các biện pháp sửa chữa, cải tạo để đảm bảo các điều kiện tồn tại trong hành lang thì được bồi thường phần bị phá dỡ, cải tạo sửa chữa nhà ở, công trình. Ngoài ra, nếu nhà, công trình và các tài sản khác bị hạn chế khả năng sử dụng thì còn được hỗ trợ theo quy định trên.

2.5.4. Nhà, công trình bị hành lang bảo vệ an toàn chiếm dụng trên 70% tổng diện tích mặt bằng của nhà, công trình đó và các tài sản khác bị hạn chế khả năng sử dụng thuộc đối tượng được hỗ trợ trên thì được tính cho toàn bộ diện tích của nhà, công trình.

2.5.5. Nhà, công trình không đủ điều kiện được bồi thường theo Điều 18 Quy định này thì phải phá dỡ và không được bồi thường, hỗ trợ.

2.5.6. Nhà, công trình sau khi chủ đầu tư đã thực hiện chính sách bồi thường và hỗ trợ mà có đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn, nếu chủ nhà, công trình có nguyện vọng di chuyển ra khỏi hành lang an toàn thì tự thực hiện việc di chuyển, không được nhận thêm một khoản chi phí bồi thường, hỗ trợ nào khác.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 17 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 9 Phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

Tổ chức bị thu hồi đất mà không được bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Quy định này; nếu 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, cụ thể như sau:

1. Các tổ chức là cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp của Nhà nước, doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, thì khi Nhà nước thu hồi đất không được

bồi thường, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo hướng dẫn tại khoản 3 Điều 9 (nếu tiền đầu tư đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước). Trường hợp phải di chuyển đến cơ sở mới thì được hỗ trợ bằng tiền để thực hiện dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường cho đất bị thu hồi do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả.

2. Tổ chức bị thu hồi đất được sử dụng số tiền này để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nếu số tiền này không sử dụng hết cho dự án đầu tư tại cơ sở mới, thì phải nộp số tiền còn lại vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật ngân sách nhà nước.

3. Tổ chức không thuộc đối tượng trên thì được hỗ trợ di dời theo quy hoạch do Thủ tướng Chính phủ quy định.

Chương III

BỒI THƯỜNG TÀI SẢN

Điều 18. Nguyên tắc bồi thường tài sản

Áp dụng theo quy định tại Điều 18 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

Tài sản gắn liền với đất bao gồm: nhà, công trình xây dựng đơn chiếc; nhà, công trình xây dựng theo hệ thống trong một khuôn viên đất, cây trồng trên đất.

1. Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất mà 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 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 được xây dựng sau ngày 01 tháng 07 năm 2004 mà tại thời điểm xây dựng đã 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, bao gồm cả cây trồng trên đất.

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; mức bồi thường do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và thực tế ở địa phương.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 19 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Phần III Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

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 do Bộ Xây dựng ban hành.

Giá trị bồi thường = Diện tích sử dụng (m²) x Đơn giá (đồng/m²).

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

2.1. Giá trị bồi thường = Diện tích sử dụng (m²) x Đơn giá (đồng/m²) x Tỷ lệ (%) chất lượng sử dụng còn lại.

2.2. Tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng sử dụng còn lại của nhà, công trình được xác định theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

2.3. Đối với công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, mức bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành; nếu công trình không còn sử dụng được hoặc thực tế không sử dụng thì khi Nhà nước thu hồi không được bồi thường.

3. Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được thì được bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; hoặc nhà, công trình xây dựng bị phá dỡ làm ảnh hưởng đến các công trình khác trong cùng một khuôn viên đất nhưng vẫn tồn tại, song không

thể sử dụng được theo thiết kế, quy hoạch xây dựng ban đầu thì được bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình:

Trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì được bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ. Ngoài ra còn được hỗ trợ chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ, cụ thể như sau:

3.1. Nhà lầu : 3.000.000 đồng/hộ.

3.2. Nhà trệt (vách tường): : 2.000.000 đồng/hộ.

3.3. Nhà còn lại : 1.000.000 đồng/hộ.

4. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 4, 6, 7 và 10 Điều 38 Luật Đất đai thì không được bồi thường, cụ thể như sau:

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

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

4.2.1. Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

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

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

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

5. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003 thì việc xử lý tài sản thực hiện theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

6. Đơn giá nhà, công trình để tính bồi thường: *theo phụ lục 1 Quy định đơn giá bồi thường nhà, công trình, vật kiến trúc trên địa bàn thành phố Cần Thơ (đính kèm).*

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 20 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 3 Phần III Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

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

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

2.1. Nhà, công trình xây dựng khác không được phép xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 Quy định này, xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được bồi thường theo Quy định. Nếu xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 về sau, xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì không được bồi thường. Trong trường hợp đặc biệt, Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, hỗ trợ từng trường hợp cụ thể.

2.2. Nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 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 19 Quy định này.

2.3. Nhà, công trình khác được xây dựng trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 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, Ủy ban nhân dân thành phố 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 8 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 tự phá dỡ và tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện phá dỡ.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 21 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 4 Phần III Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà ở 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 coi nơi trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp được coi là hợp pháp khi được cơ quan ra quyết định phân nhà hoặc cơ quan quản lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước cho phép, mức bồi thường do Ủy ban nhân dân thành phố quy định.

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

Trường hợp người thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước tại các khu chung cư, diện tích để tính giá trị hỗ trợ được quy định như sau:

2.1. Đối với nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở thì mức hỗ trợ cho một hộ được tính theo diện tích sử dụng nhà đang thuê.

2.2. Đối với nhà nhiều tầng, một hộ ở thì mức hỗ trợ được tính theo diện tích đất xây dựng.

Điều 22. Bồi thường di chuyển mồ mã

Áp dụng theo quy định tại Điều 22 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Đối với việc di chuyển mồ mã, mức tiền bồi thường được tính cho chi phí về đất đai, đào, bốc, di chuyển, xây dựng lại và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp.

2. Ngoài khoản kinh phí hỗ trợ di dời theo phức lục 1, còn được hỗ trợ thêm phần kinh phí mua, thuê đất cải táng mộ là 3.000.000 đ/cái.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 23 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

Đối với các dự án khi thu hồi đất có các công trình văn hoá, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu trong trường hợp phải di chuyển thì việc bồi thường cho việc di chuyển các di tích lịch sử, công trình văn hoá, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu do Thủ tướng Chính phủ quyết định đối với công trình do Trung ương quản lý, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định đối với công trình do địa phương quản lý.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 24 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 5 Phần III Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

1. Mức bồi thường đối với cây trồng hàng năm được tính bằng giá trị sản lượng thu hoạch của một vụ thu hoạch, giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 3 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương theo thời giá trung bình của nông sản cùng loại tại thời điểm thu hồi đất.

2. Mức bồi thường đối với cây lâu năm (bao gồm cây công nghiệp, cây ăn quả, cây lấy gỗ, lấy lá, cây rừng...), khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo giá trị hiện có của vườn cây, giá trị này không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất theo giá tại thời điểm thu hồi đất.

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

4. Cây rừng trồng bằng nguồn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho các tổ chức, hộ gia đình trồng, quản lý chăm sóc, bảo vệ thì được bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

5. Đối với vật nuôi (nuôi trồng thủy sản) được bồi thường theo quy định sau:

5.1. Đối với vật nuôi mà tại thời điểm thu hồi đất đã đến thời kỳ thu hoạch thì không phải bồi thường;

5.2. Đối với vật nuôi mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển gây ra.

6. Đơn giá cây trồng, vật nuôi để tính bồi thường: theo phụ lục 2 Quy định bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi trên địa bàn thành phố Cần Thơ (đính kèm).

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 25 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 6 Phần III Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

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. Số tiền bồi thường tài sản này do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả; nếu không sử dụng hết thì số tiền còn lại được nộp ngân sách nhà nước.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 26 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

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, 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 6 tháng.

Chương IV

CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

Điều 27. Hỗ trợ di chuyển

Áp dụng theo quy định tại Điều 27 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở trong phạm vi thành phố được hỗ trợ mỗi hộ tối đa là 3.000.000 đồng; di chuyển sang tỉnh, thành phố khác được hỗ trợ mỗi hộ tối đa là 5.000.000 đồng. Mức hỗ trợ như sau:

1.1. Di dời trong thành phố:

1.1.1. Nhà lầu : 3.000.000 đ/hộ

1.1.2. Nhà trệt (vách tường) : 2.000.000 đ/hộ

1.1.3. Nhà còn lại : 1.000.000 đ/hộ

1.2. Di dời ngoài thành phố:

1.2.1. Nhà lầu : 5.000.000 đ/hộ

1.2.2. Nhà trệt (vách tường) : 4.000.000 đ/hộ

1.2.3. Nhà còn lại : 3.000.000 đ/hộ

2. Tổ chức có đủ điều kiện được bồi thường thiệt hại 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.

3. Người bị thu hồi đất ở, không còn chỗ ở khác; trong thời gian chờ tạo lập lại chỗ ở mới (bố trí vào khu tái định cư), được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở, mức hỗ trợ cụ thể như sau:

3.1. Hộ có nhân khẩu từ 4 người trở xuống : 500.000 đ/hộ/tháng.

3.2. Hộ có nhân khẩu từ 5-6 người : 600.000 đ/hộ/tháng.

3.3. Hộ có nhân khẩu từ 7-8 người : 700.000 đ/hộ/tháng.

3.4. Hộ có nhân khẩu từ 9-10 người : 800.000 đ/hộ/tháng.

3.5. Hộ có nhân khẩu từ 11 người trở lên : 1.000.000 đ/hộ/tháng.

Thời gian hỗ trợ tiền thuê nhà đến khi được bố trí giao nền tại khu tái định cư.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 28 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 1 Phần IV Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp được giao, được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 3 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 6 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 12 tháng. Mức hỗ trợ bằng tiền cho 01 nhân khẩu/01 tháng tương đương 30kg gạo với giá 4.000 đồng/kg gạo.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất của các 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 tối đa bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của ba năm trước đó. Thu nhập sau thuế được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính được cơ quan thuế chấp thuận; trường hợp chưa được cơ quan thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do đơn vị kê khai tại báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan thuế.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 29 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Phần IV Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi bị thu hồi trên 30% diện tích đất sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp cho người trong độ tuổi lao động. Việc hỗ trợ chuyển đổi nghề cho số lao động trong độ tuổi lao động của các hộ gia đình bị thu hồi đất sản xuất nông nghiệp được thực hiện bằng hình thức hỗ trợ một phần chi phí học nghề tại các cơ sở dạy nghề ở địa phương.

2. Trường hợp ở địa phương chưa tổ chức được việc đào tạo chuyển đổi nghề và chủ dự án sử dụng đất thu hồi không thể tổ chức được đào tạo nghề hoặc người được hưởng hỗ trợ đào tạo nghề không muốn tham gia đào tạo nghề thì được hỗ trợ bằng tiền cụ thể 1.000.000 đồng/lao động (hỗ trợ cho số lao động nông nghiệp trong độ tuổi có tên trong hộ khẩu của hộ đó).

Điều 30. Hỗ trợ người đang thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước

Áp dụng theo quy định tại Điều 30 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 3 Phần IV Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại địa phương đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước, khi bị Nhà nước thu hồi đất phải phá dỡ nhà ở, phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển bằng mức quy định tại khoản 1 Điều 27 Quy định này, người được hỗ trợ phải có hợp đồng thuê nhà.

2. Căn cứ vào thực tế ở địa phương, Ủy ban nhân dân thành phố quy định hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân.

Điều 31. Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn

Áp dụng theo quy định tại Điều 31 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Trường hợp đất bị thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì được hỗ trợ với mức hỗ trợ bằng mức giá cao nhất của đất nông nghiệp tại khu vực quy hoạch.

2. Tiền hỗ trợ được nộp vào ngân sách nhà nước và được đưa vào dự toán ngân sách hàng năm của xã, phường, thị trấn; tiền hỗ trợ chỉ được sử dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích xã hội của xã, phường, thị trấn.

Điều 32. Hỗ trợ khác

Áp dụng theo quy định tại Điều 32 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

Ngoài việc hỗ trợ quy định tại Điều 27, 28, 29, 30 và 31 Quy định này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định biện pháp hỗ trợ khác để bảo đảm ổn định đời sống và sản xuất cho người bị thu hồi đất; tiền hỗ trợ thêm do người được Nhà nước giao đất, thuê đất chi trả; đối với đất thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng chưa có dự án sử dụng đất, thì tổ chức sử dụng quỹ đất phải đứng ra chi trả.

1. Đối với gia đình chính sách khi phải di chuyển chỗ ở (có giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền), hỗ trợ thêm cho mỗi hộ gia đình:

1.1. Bà Mẹ Việt Nam Anh hùng, Anh hùng Lực lượng vũ trang nhân dân, Anh hùng Lao động: 5.000.000 đ/hộ.

1.2. Thương binh, gia đình Liệt sĩ (cha, mẹ, vợ, chồng, con là Liệt sĩ): 3.000.000 đ/hộ.

1.3. Gia đình có công với Cách mạng, gia đình Cách mạng lão thành, gia đình cán bộ hưu trí và các đối tượng đang hưởng trợ cấp xã hội thường xuyên khác: 1.000.000 đ/hộ.

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

2. Thưởng: đối với các chủ sử dụng đất bị thu hồi toàn bộ diện tích chấp hành tốt chủ trương, chính sách, kế hoạch bồi thường, di chuyển và giao mặt bằng đúng thời hạn sẽ được hưởng chế độ ưu đãi trong chính sách tái định cư của dự án và được khen thưởng 5% trên tổng giá trị tài sản, bao gồm: nhà, công trình, hoa màu nhưng không vượt quá định mức 5.000.000 đồng/hộ.

3. Đối với đất nông nghiệp đã san lấp mặt bằng nhưng không được bồi thường theo giá đất ở thì ngoài phần bồi thường đất nông nghiệp bị thu hồi còn được hỗ trợ phần cát san lấp theo khối lượng san lấp thực tế với giá 25.000 đồng/m³ (có sự xác nhận của chính quyền địa phương).

Chương V

TÁI ĐỊNH CƯ

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 33 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Căn cứ vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền xét duyệt, Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo quận, huyện, các chủ đầu tư có trách nhiệm lập và thực hiện các khu tái định cư, bảo đảm phục vụ tái định cư cho người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở.

2. 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.

Điều 34. Bố trí tái định cư

Áp dụng theo quy định tại Điều 34 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 1 Phần V Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

1. Nguyên tắc chung:

1.1. Dân chủ, công bằng, công khai trong việc thực hiện chính sách tái định cư: cơ quan (tổ chức) được Ủy ban nhân dân thành phố giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho từng hộ gia đình bị thu hồi đất, phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai phương án này tại nơi trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi và tại nơi tái định cư trong thời gian 20 ngày trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư; tạo điều kiện cho các hộ tái định cư được xem nơi tái định cư của mình và thảo luận công khai về dự kiến bố trí các hộ vào tái định cư; nội dung thông báo gồm:

1.1.1. Địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư;

1.1.2. Dự kiến bố trí các hộ vào tái định cư.

1.2. Ưu tiên tái định cư tại chỗ cho người bị thu hồi đất tại nơi có dự án tái định cư; ưu tiên vị trí thuận lợi cho các hộ sớm thực hiện giải phóng mặt bằng, hộ có vị trí thuận lợi tại nơi ở cũ, hộ gia đình chính sách, các hộ thuộc đối tượng chính sách xã hội: gia đình liệt sĩ, thương binh, bệnh binh, người có công với cách mạng. Diện tích giao đất ở mới tại nơi tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân không vượt quá hạn mức giao đất ở mới theo quy định;

1.3. Trong trường hợp quỹ đất dùng để tái định cư có hạn, thì hộ có diện tích đất ở bị thu hồi nhiều được bố trí đất tái định cư nhiều, hộ có diện tích đất ở bị thu hồi ít thì bố trí đất tái định cư ít, nhưng đảm bảo mức đất ở tối thiểu đối với hộ gia đình ở nông thôn là 100m² và ở đô thị là 60m². Số chênh lệch về diện tích giữa đất ở bị thu hồi lớn hơn diện tích đất ở được bố trí trong khu tái định cư tập trung thì được thanh toán bằng tiền theo giá đất ở tại nơi bị thu hồi.

Trường hợp diện tích đất ở bị thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định này thì đất tái định cư được giao bằng mức tối thiểu tùy ở đô thị hay nông thôn. Diện tích chênh lệch, người được

giao đất phải nộp tiền sử dụng theo giá tại nơi tái định cư được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

2. Tiêu chuẩn, diện tích được giao đất ở mới và giá thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư tập trung:

2.1. Tiêu chuẩn được giao đất ở mới:

2.1.1 Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi toàn bộ diện tích đất ở thì được giao đất ở mới tại khu tái định cư tập trung;

2.1.2. Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị Nhà nước thu hồi đất ở mà phần diện tích còn lại sau khi bị thu hồi thấp hơn hạn mức giao đất ở mới, hoặc không đủ diện tích để xây dựng nhà ở, hay không phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở theo quy định mà người bị thu hồi đất đó có yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích còn lại thì được giao đất ở mới tại khu tái định cư tập trung;

2.1.3. 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, có nhu cầu di chuyển chỗ ở được xét bố trí vào khu tái định cư tập trung.

2.2. Diện tích được giao đất ở mới tại khu tái định cư tập trung:

Diện tích giao đất ở mới tại khu tái định cư tập trung tùy theo quy hoạch được phê duyệt trong quy hoạch chi tiết của mỗi dự án. Diện tích giao đất ở mới tại khu tái định cư tập trung không vượt quá hạn mức giao đất ở mới theo quy định, cụ thể như sau:

* Khu tái định cư đô thị:

Diện tích đất ở bị thu hồi	Diện tích giao đất ở mới
1. Từ 15m ² đến dưới 60 m ²	60 m ²
2. Từ 60m ² đến dưới 100m ²	Từ 60m ² đến dưới 100 m ²
3. Từ 100m ² đến dưới 150m ²	Từ 100m ² đến dưới 150m ²
4. Trên 150m ²	150 m ²

* Khu tái định cư nông thôn:

Diện tích đất ở bị thu hồi	Diện tích giao đất ở mới
1. Từ 30m ² đến dưới 100 m ²	Từ 60 đến dưới 100 m ²
2. Từ 100m ² đến dưới 150m ²	Từ 100m ² đến dưới 150m ²
3. Từ 150m ² đến dưới 200m ²	Từ 150m ² đến dưới 200m ²
4. Trên 200m ²	200 m ²

2.3. Giá thu tiền sử dụng đất ở mới tại khu tái định cư tập trung:

2.3.1. Đối với hộ gia đình, cá nhân bị Nhà nước thu hồi đất ở để xây dựng khu tái định cư (tái định cư tại chỗ):

a) Trường hợp diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn diện tích giao đất ở mới tại khu tái định cư tập trung: người bị thu hồi đất chỉ nộp tiền sử dụng đất phần diện tích đất ở mới được giao tại khu tái định cư tập trung bằng với giá đất ở được bồi thường tại nơi bị thu hồi. Phần chênh lệch về diện tích giữa đất ở bị thu hồi lớn hơn diện tích giao đất ở mới tại khu tái định cư tập trung thì được thanh toán bằng tiền theo giá đất ở được bồi thường tại nơi bị thu hồi;

b) Trường hợp diện tích đất ở bị thu hồi nhỏ hơn diện tích giao đất ở mới tại khu tái định cư tập trung: người bị thu hồi đất phải nộp tiền sử dụng đất phần diện tích đất ở mới được giao tại khu tái định cư tập trung bằng với giá đất ở được bồi thường tại nơi bị thu hồi. Phần chênh lệch về diện tích giữa đất ở được giao lớn hơn diện tích đất ở bị thu hồi, thì người bị thu hồi đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại nơi tái định cư tập trung theo giá hỗ trợ 50% tiền cơ sở hạ tầng.

2.3.2. Đối với hộ gia đình, cá nhân bị Nhà nước thu hồi ở nơi khác được giao đất ở mới tại nơi tái định cư tập trung (hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ngoài khu vực bị Nhà nước thu hồi đất để xây dựng khu tái định cư tập trung):

a) Trường hợp giá bồi thường về đất ở tại nơi bị thu hồi có giá trị thấp hơn giá đất ở tại nơi tái định cư tập trung thì:

a1. Diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn diện tích giao đất ở mới tại khu tái định cư tập trung: người bị thu hồi đất chỉ nộp tiền sử dụng đất phần diện tích đất ở mới được giao tại khu tái định cư

tập trung bằng với giá đất ở được bồi thường tại nơi bị thu hồi. Chủ đầu tư có trách nhiệm hỗ trợ phần chênh lệch giữa giá nộp tiền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định nơi giao đất ở mới tại khu tái định cư tập trung (giá thành của dự án) với giá bồi thường đất ở tại nơi bị thu hồi từ kinh phí tái định cư của dự án;

Phần chênh lệch về diện tích giữa đất ở bị thu hồi lớn hơn diện tích giao đất ở mới được bố trí trong khu tái định cư tập trung thì người bị thu hồi đất được thanh toán bằng tiền theo giá đất ở được bồi thường tại nơi bị thu hồi.

a2. Trường hợp diện tích đất ở bị thu hồi nhỏ hơn diện tích đất ở được bố trí trong khu tái định cư tập trung: người bị thu hồi đất phải nộp tiền sử dụng đất phần diện tích đất ở mới được giao tại khu tái định cư tập trung bằng với giá đất ở được bồi thường tại nơi bị thu hồi. Chủ đầu tư có trách nhiệm hỗ trợ phần chênh lệch giữa giá nộp tiền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại nơi giao đất ở mới tại khu tái định cư tập trung (giá thành dự án) với giá bồi thường đất ở tại nơi bị thu hồi từ kinh phí tái định cư của dự án;

Phần chênh lệch về diện tích giữa đất ở được giao lớn hơn diện tích đất ở bị thu hồi, thì người bị thu hồi đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại nơi tái định cư tập trung theo giá hỗ trợ 50% tiền cơ sở hạ tầng.

b) Trường hợp giá bồi thường về đất ở tại nơi bị thu hồi có giá trị cao hơn giá đất ở tại nơi tái định cư tập trung thì người bị thu hồi đất được bố trí vào khu tái định cư tập trung chỉ nộp tiền sử dụng đất ở theo giá đất ở tại nơi tái định cư tập trung.

3. Tiêu chuẩn, diện tích được xem xét giải quyết mua đất ở mới và giá thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư tập trung.

3.1. Tiêu chuẩn được xem xét giải quyết mua đất ở mới tại khu tái định cư tập trung:

3.1.1. Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất ở có diện tích nhỏ hơn 15 m² được xem xét, giải quyết cho mua đất ở tại khu tái định cư tập trung với diện tích tối thiểu;

3.1.2. Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất ở mà diện tích đất ở bị thu hồi có diện tích lớn hơn diện tích được giao đất ở mới tại khu tái định cư tập trung thì căn cứ vào quỹ đất và số nhân khẩu được xem xét, giải quyết cho mua thêm một phần diện tích đất ở nhưng không vượt quá diện tích đất ở bị thu hồi;

3.1.3. Hộ gia đình, cá nhân bị Nhà nước thu hồi đất ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường, mà sau khi thu hồi không còn nơi ở nào khác được xem xét, giải quyết cho mua đất ở tại khu tái định cư tập trung, hoặc thuê, mua nhà;

3.1.4. Hộ gia đình, cá nhân bị Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất ở, nhưng không di chuyển chỗ ở, nếu có nhu cầu được xem xét, giải quyết cho mua đất ở mới tại khu tái định cư tập trung với diện tích tối thiểu;

3.1.5. Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất có nhà, công trình xây dựng trên phần đất nông nghiệp đó nếu có nhu cầu được xem xét, giải quyết cho mua đất ở mới tại khu tái định cư tập trung.

3.2. Diện tích được xem xét giải quyết mua đất ở mới tại khu tái định cư tập trung.

3.2.1. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi toàn bộ diện tích đất nông nghiệp (mất trắng) nếu có nhu cầu thì được xem xét, giải quyết cho mua đất ở mới tại khu tái định cư tập trung theo quy định sau:

Diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi	Diện tích được xem xét mua đất ở mới	
	Khu tái định cư đô thị	Khu tái định cư nông thôn
1. Từ 500 m ² đến dưới 1000 m ²	Từ 60 m ² đến dưới 80 m ²	100 m ²
2. Từ 1000 m ² đến dưới 2000 m ²	Từ 80 m ² đến 100 m ²	Từ 100 m ² đến dưới 120 m ²
3. Từ 2000 m ² đến dưới 3000 m ²	Từ 120 m ² đến dưới 150 m ²	Từ 150 m ² đến dưới 200 m ²
4. Trên 3000 m ²	150 m ²	200 m ²

3.2.2. Các hộ có đất nông nghiệp bị thu hồi từ 3.000 m² trở lên, ngoài việc đã được xem xét giải quyết mua đất ở tại quy định trên, nếu có nhu cầu về đất ở sẽ được xem xét, giải quyết cho mua thêm đất ở tại khu tái định cư tập trung với tỷ lệ 5% trên số diện tích đất nông nghiệp vượt 3.000m²;

3.2.3. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi diện tích đất nông nghiệp từ 1.000 m² trở lên, nhưng không mất trắng, nếu có nhu cầu về đất ở thì được xem xét, giải quyết cho mua đất ở tại khu tái định cư tập trung với tỷ lệ 5% trên số diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi.

3.3. Giá thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư tập trung.

3.3.1. Các hộ được xem xét, giải quyết cho mua đất ở mới tại khu tái định cư tập trung phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại nơi tái định cư tập trung có hỗ trợ 50% tiền cơ sở hạ tầng.

3.3.2. Riêng đối với đất nông nghiệp giá thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Đối với hộ có đất nông nghiệp bị thu hồi toàn bộ diện tích, phần diện tích thu hồi từ 500 m² - 3.000 m² được xem xét, giải quyết cho mua đất ở mới theo bảng quy định trên phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại nơi tái định cư tập trung có hỗ trợ 50% tiền cơ sở hạ tầng;

b) Đối với hộ có đất nông nghiệp bị thu hồi toàn bộ diện tích, phần diện tích lớn hơn 3.000 m² được xem xét, giải quyết cho mua thêm đất ở và các hộ có đất nông nghiệp bị thu hồi từ 1.000 m² trở lên (nhưng không mất trắng) được xem xét, giải quyết cho mua đất ở mới tại các khu tái định cư tập trung phải nộp tiền sử dụng đất ở mới theo giá thành đầu tư của dự án.

4. Hỗ trợ tái định cư phân tán:

Trường hợp có đủ tiêu chuẩn, điều kiện bố trí vào khu tái định cư tập trung, nhưng có nguyện vọng tái định cư phân tán thì được hỗ trợ tiền xây dựng cơ sở hạ tầng theo mức 200.000 đồng/m² tương ứng với diện tích chỗ ở được bố trí tái định cư theo quy định, nhưng không vượt quá 30 triệu đồng đối với khu vực đất đô thị và 20 triệu đồng đối với khu vực đất nông thôn.

5. Tổ chức được giao nhiệm vụ quản lý khu tái định cư và bố trí tái định cư có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất, tiền mua nhà của người được bố trí tái định cư.

5.1. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất, giá bán nhà tái định cư, giá thuê nhà tại nơi tái định cư do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định theo quy định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

5.2. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất, mua nhà, thuê nhà tại nơi tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà, tiền thuê nhà theo quy định của pháp luật và được trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ, nếu có chênh lệch thì thực hiện thanh toán bằng tiền phần chênh lệch đó theo quy định.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 35 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

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

2. Khu tái định cư phải được sử dụng chung cho nhiều dự án.

3. Trước khi bố trí đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân, khu tái định cư phải được xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ đảm bảo đủ điều kiện cho người sử dụng tốt hơn hoặc bằng nơi ở cũ.

Điều 36. Các biện pháp hỗ trợ sản xuất và đời sống tại khu tái định cư

Áp dụng theo quy định tại Điều 36 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

Căn cứ vào tình hình thực tế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định các biện pháp và mức hỗ trợ cụ thể để ổn định sản xuất và đời sống tại khu tái định cư, bao gồm:

1. Hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho vụ sản xuất nông nghiệp đầu tiên, các dịch vụ khuyến nông, 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. Ủy ban nhân dân thành phố quyết định hỗ trợ bằng tiền hoặc bằng vật tư cho phù hợp.

2. Hỗ trợ để tạo lập một số nghề tại khu tái định cư phù hợp cho những người lao động, đặc biệt là lao động nữ.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 37 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Quyền:

1.1. Đăng ký đến ở nơi tái định cư bằng văn bản;

1.2. Được ưu tiên đăng ký hộ khẩu cho bản thân, các thành viên khác trong gia đình về nơi ở mới và được ưu tiên chuyển trường cho các thành viên trong gia đình trong độ tuổi đi học;

1.3. Được từ chối vào khu tái định cư nếu khu tái định cư không đảm bảo các điều kiện như đã thông báo và niêm yết công khai;

1.4. Được cung cấp mẫu thiết kế nhà miễn phí.

2. Nghĩa vụ:

2.1. Thực hiện di chuyển vào khu tái định cư theo đúng thời gian theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

2.2. Xây dựng nhà, công trình theo đúng quy hoạch và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

2.3. Nộp tiền mua nhà ở hoặc tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 38. Tái định cư đối với dự án đặc biệt

Áp dụng theo quy định tại Điều 38 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

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

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 39. Giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Áp dụng theo quy định tại Điều 39 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giao cho:

1.1. Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp quận, huyện;

1.2. Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố.

2. Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (gọi tắt là Hội đồng Bồi thường của dự án) được thành lập ở cấp quận, huyện cho từng dự án để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, kể cả việc tham gia giải quyết khiếu nại tố cáo có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.

2.1. Chủ tịch Hội đồng: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện.

2.2. Phó Chủ tịch Hội đồng: Trưởng hoặc Phó phòng Tài chính - Kế hoạch quận, huyện.

2.3. Ủy viên thường trực: Đại diện Chủ đầu tư.

2.4. Các Ủy viên:

2.4.1. Trưởng hoặc Phó phòng Quản lý đô thị;

2.4.2. Trưởng hoặc Phó phòng Tài nguyên và Môi trường;

2.4.3. Trưởng ban Bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng quận, huyện;

2.4.4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án;

2.4.5. Đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể cấp quận, huyện;

2.5. Đại diện những người bị thu hồi đất (từ 01 đến 02 người).

Điều 40. Trách nhiệm của Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Áp dụng theo quy định tại Điều 40 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Hội đồng Bồi thường của dự án giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp lập và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư; Hội đồng làm việc theo nguyên tắc tập thể và quyết định theo đa số; trường hợp biểu quyết ngang nhau thì thực hiện theo phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng.

2. Trách nhiệm của các thành viên Hội đồng:

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

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

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

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

3. Hội đồng Bồi thường của dự án chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý 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 trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

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

Áp dụng theo quy định tại Phần VI Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

1. Trình tự tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải triển khai việc phát tờ khai, hướng dẫn kê khai, thu tờ khai... của các đối tượng bị Nhà nước thu hồi đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1.1. Người bị thu hồi đất kê khai diện tích, hạng đất, loại đất, vị trí của đất, số lượng, chất lượng tài sản hiện có trên đất bị thu hồi, số nhân khẩu, số lao động..., đề đạt nguyện vọng tái định cư (nếu có) gửi tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1.2. Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư kiểm tra tờ khai và tổ chức thực hiện kiểm kê, đo đạc, xác định cụ thể diện tích đất bị thu hồi, tài sản bị thiệt hại có sự tham gia của đại diện chính quyền (Ủy ban nhân dân cấp xã) sở tại, xác nhận của người bị thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản. Sau khi tiến hành kiểm kê, đo đạc, xác định các căn cứ lập để dự kiến phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (phương án dự kiến), niêm yết công khai tại trụ sở làm việc của tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và các đối tượng có liên quan tham gia ý kiến; nội dung niêm yết công khai gồm:

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

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

1.2.3. Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như: giá đất tính bồi thường, giá nhà, công tình tónh bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội của hộ gia đõnh, nơi đăng ký di chuyển đến v.v...

1.2.4. Các đối tượng được hỗ trợ và bố trí tái định cư cụ thể cho từng hộ gia đõnh, cỡ nhõn.

1.3. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm tiếp thu ý kiến tham gia, giải đáp thắc mắc... hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình Ủy ban nhân dân cấp quận, huyện phê duyệt hoặc gửi Sở Tài chính (Hội đồng thẩm định thành phố) thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt (đối với dự án thu hồi đất do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt).

1.4. Sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được Ủy ban nhõn dân cấp có thẩm quyền phê duyệt, tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm niêm yết công khai phương án tại trụ sở làm việc của đơn vị và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi, thông báo kế hoạch và thời gian chi trả tiền bồi thường, giải quyết tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng; đồng thời tổ chức vận động, tuyên truyền, giải thích để các tổ chức, cá nhân có liên quan cùng thực hiện.

2. Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được lập chia làm 3 phần

Căn cứ Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Quy định mức giá các loại đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành, Hội đồng Bồi thường của dự án lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của các dự án theo bố cục và nội dung như sau:

2.1. Phần mở đầu (nêu các căn cứ pháp lý liên quan đến dự án).

2.2. Phần I: Xác định mức bồi thường, hỗ trợ cho từng người có đất bị thu hồi

2.2.1. Xác định đơn giá các loại đất để tính bồi thường, hỗ trợ.

2.2.2. Xác định đơn giá xây dựng nhà ở, công trình xây dựng, cây cối hoa màu để tính bồi thường, hỗ trợ.

2.2.3. Xác định mốc thời gian để tính bồi thường, hỗ trợ về nhà và đất.

2.2.4. Xác định các khoản hỗ trợ khác theo quy định.

2.2.5. Xác định địa điểm bố trí tái định cư.

2.3. Phần II: phương án bố trí tái định cư, giá đất tính thu tiền sử dụng đất, giá bán nhà, giá cho thuê nhà tại khu tái định cư; số tiền người bị thu hồi đất phải nộp cho ngân sách nhà nước do chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật đất đai; số tiền sử dụng đất, tiền mua nhà tái định cư v.v...

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

3.1. Khi chi trả tiền bồi thường cho người bị thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản phải lập đầy đủ chứng từ thanh toán và có ký nhận của người được bồi thường, hỗ trợ. Trường hợp người được nhận bồi thường ủy quyền cho người khác nhận tiền bồi thường, thì người được bồi thường phải làm giấy ủy quyền có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, nơi người đó cư trú.

3.2. Toàn bộ chứng từ liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải được tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lưu giữ và quản lý theo quy định hiện hành.

Điều 42. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án

Áp dụng theo quy định tại Điều 41 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Hội đồng Thẩm định thành phố tổ chức thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các dự án có phạm vi thu hồi đất liên quan từ 2 quận, huyện trở lên và các dự án do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt. Thời gian thẩm định không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ của phương án bồi thường của dự án đến ngày có Biên bản kết luận cuộc họp thẩm định của Hội đồng Thẩm định thành phố.

2. Nội dung thẩm định bao gồm:

2.1. Việc áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ của dự án;

2.2. Việc áp giá đất, giá tài sản, hoa màu, vật nuôi để tính bồi thường;

2.3. Phương án bố trí tái định cư.

3. Trách nhiệm của Hội đồng Thẩm định thành phố:

3.1. Hội đồng Thẩm định thành phố có trách nhiệm thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đúng quy định của pháp luật Nhà nước và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân thành phố về nội dung thẩm định của mình; Hội đồng Thẩm định thành phố làm việc theo nguyên tắc tập thể và có Biên bản thẩm định kèm theo khi trình Ủy ban nhân dân thành phố với đầy đủ chữ ký của các thành viên trong Hội đồng Thẩm định thành phố;

3.2. Trường hợp còn có ý kiến khác nhau về nội dung thẩm định của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giữa Hội đồng Bồi thường của dự án và Hội đồng Thẩm định thành phố thì Hội đồng Thẩm định thành phố phải báo cáo rõ về sự khác nhau cho Ủy ban nhân dân thành phố.

4. Những phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì việc thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện tổ chức thực hiện theo phân cấp của Ủy ban nhân dân thành phố tại Quyết định số 17/2005/QĐ-UB ngày 16 tháng 3 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố .

4.1. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc ngoài thẩm quyền giải quyết thì Ủy ban nhân dân quận, huyện trao đổi với các sở, ngành chức năng thành phố, Hội đồng Thẩm định thành phố để thống nhất thực hiện. Trường hợp còn ý kiến chưa thống nhất giữa Ủy ban nhân dân quận, huyện và các sở, ngành chức năng thành phố thì trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định;

4.2. Tất cả phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư sau khi được Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện phê duyệt phải gửi về Hội đồng Thẩm định thành phố để kiểm tra, theo dõi tổng hợp trong thời gian không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày phê duyệt. Trong quá trình kiểm tra, theo dõi, nếu có phát hiện sai sót thì Hội đồng Thẩm định thành phố phải báo cáo, đề xuất kịp thời cho Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, xử lý.

Điều 43. Thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ

Áp dụng theo quy định tại Điều 42 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

Trường hợp người được giao đất, được thuê đất hoặc Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố thỏa thuận được với người bị thu hồi đất về mức bồi thường, hỗ trợ theo Quy định này thì thực hiện theo sự thỏa thuận đó; Nhà nước không tổ chức, thực hiện bồi thường, hỗ trợ.

Điều 44. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp

Áp dụng theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 43 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm:

1.1. 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;

1.2. Chỉ đạo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cùng cấp lập và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thực hiện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phân cấp của Ủy ban nhân dân thành phố;

1.3. Phối hợp với các sở, ban, ngành, các tổ chức và chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng, phương án tạo lập các khu tái định cư tại địa phương theo phân cấp của Ủy ban nhân dân thành phố;

1.4. 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 thực hiện cưỡng chế đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền; phối hợp với các cơ quan chức năng tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

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

2.2. Phối hợp với Hội đồng bồi thường của dự án thực hiện xác nhận đất đai, tài sản của người bị thu hồi;

2.3. 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.

Điều 45. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành thành phố

Áp dụng theo quy định tại Điều 44 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Sở Tài chính có trách nhiệm:

1.1. Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá đất, bảng giá tài sản (trừ nhà và công trình xây dựng khác) để tính bồi thường, các mức hỗ trợ, biện pháp hỗ trợ và tái định cư trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định;

1.2. Chủ trì việc thẩm định theo quy định tại Điều 41 Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ;

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

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

3. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

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

3.2. Xác định giá nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất để tính bồi thường trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

3.3. Chủ trì, 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 địa phương trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3.4. Xét duyệt dự toán chi phí di dời và lắp đặt, xây dựng lại các công trình hạ tầng kỹ thuật, giải quyết đối với các công trình cấp, thoát nước.

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

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

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

4.3. Chủ trì phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định phạm vi thu hồi đất của từng dự án.

5. Sở Công nghiệp xét duyệt dự toán chi phí di dời và lắp đặt, xây dựng lại các công trình hạ tầng kỹ thuật, giải quyết đối với các công trình điện.

6. Sở Giao thông Công chính xét duyệt dự toán chi phí di dời và lắp đặt, xây dựng lại các công trình hạ tầng kỹ thuật, giải quyết đối với các công trình giao thông cầu, đường, cống.

7. Sở Bưu chính - Viễn thông xét duyệt dự toán chi phí di dời và lắp đặt, xây dựng lại các công trình hạ tầng kỹ thuật, giải quyết đối với các công trình bưu điện.

Điều 46. Trách nhiệm của tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Áp dụng theo quy định tại Điều 45 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố; chịu trách nhiệm về tính chính xác, sự phù hợp chính sách của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Riêng đối với các dự án do Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố phải chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý 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 theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được duyệt và theo chủ trương chính sách của Nhà nước; đồng thời chịu trách nhiệm trước pháp luật Nhà nước về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của mình.

2. Hướng dẫn giải đáp thắc mắc của người sử dụng đất về những vấn đề liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 47. Cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng

Áp dụng theo quy định tại Điều 47 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

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

2. Giao Ủy ban nhân dân quận, huyện ra quyết định cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

Điều 48. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Áp dụng theo quy định tại Điều 48 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và Phần VII Thông tư số 116/2004/TT-BTC, cụ thể như sau:

1. Dự toán chi phí cho công tác thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập, bao gồm các nội dung sau:

1.1. Chi phí cho công tác tuyên truyền, phổ biến quyết định thu hồi đất và các chính sách, chế độ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tổ chức vận động các đối tượng thực hiện quyết định thu hồi đất và khảo sát, điều tra về tình hình kinh tế, xã hội, về thực trạng đất đai, tài sản thuộc phạm vi dự án;

1.2. Chi cho công tác kiểm kê, đánh giá đất đai, tài sản thực tế bị thiệt hại bao gồm: phát tờ khai, hướng dẫn người bị thiệt hại kê khai; đo đạc diện tích đất, kiểm kê số lượng và giá trị nhà cửa, vật kiến trúc, hoa màu và tài sản khác bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thiệt hại; kiểm tra, đối chiếu giữa tờ khai với kết quả kiểm kê, xác định mức độ thiệt hại với từng đối tượng bị thu hồi đất cụ thể; tính toán giá trị thiệt hại về đất đai, nhà cửa, vật kiến trúc, hoa màu và tài sản khác;

1.3. Chi cho việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư bao gồm: lập phương án bồi thường từ khâu ban đầu tính toán các chỉ tiêu bồi thường, phê duyệt phương án bồi thường, niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ..;

1.4. Chi cho việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và phương án tái định cư (nếu có);

1.5. Kiểm tra, hướng dẫn thực hiện chính sách bồi thường, giải quyết những vướng mắc trong công tác bồi thường và tổ chức thực hiện chi trả bồi thường; chi cho công tác cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất (nếu có);

1.6. Thuê văn phòng và trang thiết bị làm việc của tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và cơ quan thẩm định (nếu có);

1.7. Chi in ấn và văn phòng phẩm;

1.8. Các khoản chi khác có liên quan trực tiếp đến việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

(Kinh phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được trích không quá 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án).

2. Mức chi cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư như sau:

2.1. Đối với các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn của Nhà nước quy định, như công tác phí, hội nghị, hội họp, đo đạc, kiểm kê xác định đất đai, tài sản thiệt hại, chi làm thêm giờ,... thì thực hiện theo chế độ hiện hành;

2.2. Đối với các khoản chi Nhà nước chưa có tiêu chuẩn, định mức như điều tra, khảo sát thực tế, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư,... thì tùy theo yêu cầu công việc thực tế phải thực hiện và đặc điểm của từng dự án, Ủy ban nhân dân thành phố quyết định mức chi cụ thể áp dụng tại địa phương cho phù hợp cho từng nội dung công việc;

2.3. Đối với tiền lương hoặc phụ cấp kiêm nhiệm của cán bộ tham gia tổ chức thực hiện bồi thường thì thực hiện theo quy định về chế độ tiền lương, phụ cấp trong các đơn vị sự nghiệp có thu;

2.4. Chi in ấn tài liệu, văn phòng phẩm, xăng xe, hậu cần phục vụ... được tính theo nhu cầu sử dụng thực tế của dự án;

2.5. Trong các trường hợp tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải thuê và lập văn phòng làm việc thì được chi tiền thuê văn phòng, trang thiết bị.. theo đơn giá trung bình thực tế tại địa phương.

Căn cứ vào dự toán được duyệt và thực tế yêu cầu nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải triển khai, tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được tạm ứng trước bằng tiền mặt để chi cho từng nội dung cụ thể theo thực tế phát sinh. Khi chi tiêu tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập đầy đủ chứng từ theo quy định.

3. Sau khi kết thúc công việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chậm nhất ba mươi (30) ngày, tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải có báo cáo quyết toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với cơ quan tài chính. Báo cáo quyết toán phải phản ánh đúng những nội dung quy định trong Quy định này và các văn bản khác có liên quan.

4. Kinh phí đảm bảo cho việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được tính thống nhất cho các dự án trên địa bàn thành phố.

Điều 49. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

Áp dụng theo quy định tại Điều 49 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

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

2. Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành quyết định thu hồi đất, di chuyển giải phóng mặt bằng và giao đất đúng kế hoạch và thời gian đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định. Số tiền bồi thường, hỗ trợ đã được xác định gửi vào ngân hàng nhà nước theo chế độ tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn, do chủ đầu tư hoặc Ban Bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng quận, huyện tạm đứng tên.

Điều 50. Trách nhiệm thi hành.

Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng hướng dẫn việc thực hiện Quy định này.

Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan, Ban ngành thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, xã, phường, thị trấn; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quy định này.

Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có vấn đề vướng mắc phát sinh, các Sở, Ban ngành có liên quan. Ủy ban nhân dân quận, huyện và các chủ dự án kịp thời báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết./.

PHỤ LỤC 1

QUY ĐỊNH ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG NHÀ, CÔNG TRÌNH, VẬT KIẾN TRÚC TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CẦN THƠ.

Nhóm 1: NHÀ Ở

T	LOẠI	ĐVT	ĐƠN GIÁ (đồng)
	NHÀ ĐỘC LẬP		
	Nhà lầu sàn BTCT, khung cột BTCT, móng BTCT, tường gạch		
	Mái BTCT		
	Nền gạch men	m ²	1.950.000
	Nền gạch bông	m ²	1.875.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.800.000
	Mái ngói, có trần		
	Nền gạch men	m ²	1.800.000
	Nền gạch bông	m ²	1.725.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.650.000
	Mái tole tráng kẽm, có trần		
	Nền gạch men	m ²	1.650.000
	Nền gạch bông	m ²	1.575.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.500.000
	Mái tole fibro ciment, có trần		
	Nền gạch men	m ²	1.575.000
	Nền gạch bông	m ²	1.500.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.425.000
	Ghi chú: - Nhà có cùng kết cấu như trên, nếu không trần giảm đơn giá 30.000 đ/m ² - Nhà có ốp gạch men chân tường và trang trí đơn giá bồi hoàn tính theo thực tế.		
	Nhà lầu cột BTCT (kể cả BTĐS), móng BTCT, sàn ván, tường gạch		
	Mái ngói, có trần		
	Nền gạch men	m ²	1.540.000
	Nền gạch bông	m ²	1.470.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.400.000
	Mái tole tráng kẽm, có trần		
	Nền gạch men	m ²	1.470.000
	Nền gạch bông	m ²	1.400.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.330.000
	Mái tole Fibro ciment, có trần		
	Nền gạch men	m ²	1.400.000

	Nền gạch bông	m ²	1.330.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.260.000
	<p>Ghi chú:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhà có cùng kết cấu như trên, nếu không trần giảm đơn giá 30.000 đ/m². - Nhà cấu trúc trên chỉ tính đơn giá tầng trệt. Riêng phần tầng lầu có sàn ván: đơn giá được tính như phần tầng trệt nhưng trừ phần đơn giá sàn ván. - Đơn giá sàn ván: 200.000 đ/m². - Nhà có ốp gạch men chân tường và trang trí đơn giá bồi hoàn tính theo thực tế. 		
II	Nhà lầu cột gạch, cột gỗ, móng BTCT, sàn ván, tường gạch		
	Mái ngói, có trần		
	Nền gạch men	m ²	1.330.000
	Nền gạch bông	m ²	1.260.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.190.000
	Mái tole tráng kẽm, có trần		
	Nền gạch men	m ²	1.260.000
	Nền gạch bông	m ²	1.190.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.120.000
	Mái tole Fibro ciment, có trần		
	Nền gạch men	m ²	1.190.000
	Nền gạch bông	m ²	1.120.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.050.000
	<p>Ghi chú:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhà có cùng kết cấu như trên, nếu không trần giảm đơn giá 30.000 đ/m². - Nhà cấu trúc trên chỉ tính đơn giá tầng trệt. Riêng phần tầng lầu có sàn ván: đơn giá được tính như phần tầng trệt nhưng trừ phần đơn giá sàn ván. - Đơn giá sàn ván: 200.000 đ/m². - Nhà có ốp gạch men chân tường và trang trí đơn giá bồi hoàn tính theo thực tế. 		
V	I Nhà trệt móng BTCT, gia cố cừ tràm, khung cột BTCT, tường gạch		
	1 Mái BTCT.		
a	Nền gạch men	m ²	1.540.000
b	Nền gạch bông	m ²	1.470.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.400.000
	2 Mái ngói, có trần		
a	Nền gạch men	m ²	1.470.000
b	Nền gạch bông	m ²	1.400.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.330.000
	3 Mái tole tráng kẽm, có trần		
a	Nền gạch men	m ²	1.400.000
b	Nền gạch bông	m ²	1.330.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.260.000

4	Mái tole Fibro ciment, có trần		
a	Nền gạch men	m ²	1.330.000
b	Nền gạch bông	m ²	1.260.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.190.000
<p>Ghi chú :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhà có cùng kết cấu như trên, nếu không trần giảm đơn giá 30.000 đ/m². - Nhà có gác BTCT lững tính bằng 70% đơn giá nhà cùng loại. - Nhà cấu trúc trên chỉ tính đơn giá tầng trệt. Riêng phần tầng lầu có sàn ván: đơn giá được tính như phần tầng trệt nhưng trừ phần đơn giá sàn ván. - Đơn giá sàn ván: 200.000 đ/m². - Nhà có ốp gạch men chân tường và trang trí đơn giá bồi hoàn tính theo thực tế. 			
Nhà trệt cột BTCT (kể cả cột BTĐS), không móng, tường gạch			
Mái ngói, có trần			
	Nền gạch men	m ²	1.080.000
	Nền gạch bông	m ²	1.020.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	900.000
Mái tole tráng kẽm, có trần			
	Nền gạch men	m ²	1.020.000
	Nền gạch bông	m ²	960.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	900.000
Mái tole Fibro ciment, có trần			
	Nền gạch men	m ²	960.000
	Nền gạch bông	m ²	900.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	840.000
<p>Ghi chú :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhà có cùng kết cấu như trên, nếu không trần giảm đơn giá 30.000 đ/m². - Nhà có gác BTCT lững tính bằng 70% đơn giá nhà cùng loại. - Nhà cấu trúc trên chỉ tính đơn giá tầng trệt. Riêng phần tầng lầu có sàn ván: đơn giá được tính như phần tầng trệt nhưng trừ phần đơn giá sàn ván. - Đơn giá sàn ván: 200.000 đ/m². - Nhà có ốp gạch men chân tường và trang trí đơn giá bồi hoàn tính theo thực tế. 			
I	Nhà trệt cột gạch, cột gỗ, không móng, tường gạch		
Mái ngói, có trần			
	Nền gạch men	m ²	960.000
	Nền gạch bông	m ²	900.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	840.000
Mái tole tráng kẽm, có trần			
	Nền gạch men	m ²	900.000
	Nền gạch bông	m ²	840.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	780.000
Mái tole Fibro ciment, có trần			

	Nền gạch men	m ²	840.000
	Nền gạch bông	m ²	780.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	720.000
	<p>Ghi chú :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhà có cùng kết cấu như trên, nếu không trần giảm đơn giá 30.000 đ/m². - Cột gỗ tạp hoặc sắt áp chiến lược giảm đơn giá 8% đơn giá nhà cùng loại. - Nhà cấu trúc trên chỉ tính đơn giá tầng trệt. Riêng phần tầng lầu có sàn ván: đơn giá được tính như phần tầng trệt nhưng trừ phần đơn giá sàn ván. - Đơn giá sàn ván: 200.000 đ/m². - Nhà có ốp gạch men chân tường và trang trí đơn giá bồi hoàn tính theo thực tế. 		
II	Nhà tạm		
	Nhà khung cột gỗ tạp, mái lá, vách lá, nền gạch men.	m ²	300.000
	Nhà khung cột gỗ tạp, mái lá, vách lá, nền gạch bông.	m ²	250.000
	Nhà khung cột gỗ tạp, mái lá, vách lá, nền xi măng, gạch tàu.	m ²	200.000
	Nhà khung cột gỗ tạp, mái lá, vách lá, nền đất.	m ²	150.000
	Chòi, lều, thảo bạc, vách tạm, mái lá	m ²	100.000
	NHÀ LIÊN KẾ		
	<ul style="list-style-type: none"> - Giá bồi hoàn được tính như cơ cấu của nhà ở độc lập. - Đối với nhà liên kế có vách chung, đơn giá bồi thường giảm 3,5% mỗi vách - Đối với nhà liên kế nhờ vách nhà liền cạnh, đơn giá bồi thường giảm 7% mỗi vách. 		
	NHÀ SÀN		
	Nhà sàn BTCT trụ đà BTCT, khung cột BTCT(kể cả BTCT đúc sẵn), tường gạch		
	Mái BTCT		
	Nền gạch men	m ²	2.080.000
	Nền gạch bông	m ²	2.000.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.920.000
	Mái ngói, có trần		
	Nền gạch men	m ²	1.920.000
	Nền gạch bông	m ²	1.840.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.760.000
	Mái tole tráng kẽm, có trần		
	Nền gạch men	m ²	1.760.000
	Nền gạch bông	m ²	1.680.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.600.000
	Mái tole Fibro ciment, có trần		
	Nền gạch men	m ²	1.680.000
	Nền gạch bông	m ²	1.600.000
	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.520.000

<p>Ghi chú:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhà sàn như đã nêu ở các phần trên. Nếu không lót gạch hoặc láng xi măng giảm đơn giá 50.000 đ/m². - Đối với nhà liên kế nhờ vách nhà liền cạnh, đơn giá bồi thường giảm 7% mỗi vách . 		
I	Nhà sàn lót đá xi măng, trụ đà BT, khung cột BTCT (kể cả BTCT đúc sẵn), tường gạch	
	Mái ngói, có trần	m ² 1.540.000
	Mái tole tráng kẽm, có trần	m ² 1.470.000
	Mái tole Fibro ciment, có trần	m ² 1.400.000
<p>Ghi chú:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhà không trần giảm đơn giá 30.000 đ/m². 		
II	Nhà sàn lót ván (gỗ N4), trụ đà BT, khung cột BTCT (kể cả BTCT đúc, tường gạch)	
	Mái ngói, có trần	m ² 1.400.000
	Mái tole tráng kẽm, có trần	m ² 1.330.000
	Mái tole Fibro ciment, có trần	m ² 1.260.000
<p>Ghi chú:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhà không trần giảm đơn giá 30.000 đ/m². 		
V	Nhà sàn BTCT, trụ đà BTCT (kể cả BT đúc sẵn), khung cột gạch, cột gỗ, tường gạch	
	Mái ngói, có trần	m ² 1.260.000
	Mái tole tráng kẽm, có trần	m ² 1.190.000
	Mái tole Fibro ciment, có trần	m ² 1.190.000
<p>Ghi chú:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhà không trần giảm đơn giá 30.000 đ/m². 		
	Nhà sàn lót đá xi măng, trụ đà BTCT (kể cả BT đúc sẵn), khung cột gạch, cột gỗ, tường gạch	
	Mái ngói, có trần.	m ² 1.120.000
	Mái tole tráng kẽm, có trần	m ² 1.050.000
	Mái tole Fibro ciment, có trần	m ² 980.000
<p>Ghi chú:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhà không trần giảm đơn giá 30.000 đ/m². 		
I	Nhà sàn lót ván (gỗ N4), trụ đà BTCT (kể cả BT đúc sẵn), khung cột gạch, cột gỗ, tường gạch	
	Mái ngói, có trần	m ² 980.000
	Mái tole tráng kẽm, có trần	m ² 910.000
	Mái tole Fibro ciment, có trần	m ² 840.000
<p>Ghi chú:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhà không trần giảm đơn giá 30.000 đ/m². 		
II	Nhà sàn lót ván (gỗ N4), đá xi măng, trụ BTCT, đà gỗ, khung cột BTCT (kể cả BT đúc sẵn), tường gạch	
	Mái ngói, có trần	m ² 1.050.000
	Mái tole tráng kẽm, có trần	m ² 980.000

	Mái tole Fibro ciment, có trần	m ²	910.000
	Ghi chú: - Nhà không trần giảm đơn giá 30.000 đ/m ² .		
III	Nhà sàn lót ván (gỗ N4), đal ximăng, trụ BTCT (kể cả BT đúc sẵn), đà gỗ, khung cột gạch, cột gỗ, tường gạch		
	Mái ngói, có trần	m ²	910.000
	Mái tole tráng kẽm, có trần	m ²	840.000
	Mái tole Fibro ciment, có trần	m ²	770.000
	Ghi chú: - Nhà không trần giảm đơn giá 30.000 đ/m ² .		
X	Nhà sàn lót ván (gỗ N4), đal ximăng, trụ đà gỗ, khung cột gỗ, tường gạch		
	Mái ngói, có trần	m ²	840.000
	Mái tole tráng kẽm, có trần	m ²	770.000
	Mái tole Fibro ciment, có trần	m ²	700.000
	Ghi chú: - Nhà không trần giảm đơn giá 30.000 đ/m ² .		
	Nhà sàn lót ván (gỗ tạp), đal ximăng, trụ đà gỗ, khung cột gỗ, tường gạch		
	Mái ngói, có trần	m ²	550.000
	Mái tole tráng kẽm, có trần	m ²	500.000
	Mái tole Fibro ciment, có trần	m ²	450.000
	Ghi chú: - Nhà không trần giảm đơn giá 30.000 đ/m ² .		
D	NHÀ BIỆT THỰ		
I	Nhà lầu khung BTCT, móng BTCT, cột BTCT, sàn BTCT, tường gạch		
1	Mái BTCT		
a	Nền gạch men	m ²	2.160.000
b	Nền gạch bông	m ²	2.080.000
c	Nền ximăng, gạch tàu	m ²	2.000.000
2	Mái ngói, có trần		
a	Nền gạch men	m ²	2.000.000
b	Nền gạch bông	m ²	1.920.000
c	Nền ximăng, gạch tàu	m ²	1.840.000
3	Mái tole tráng kẽm, có trần		
a	Nền gạch men	m ²	1.840.000
b	Nền gạch bông	m ²	1.760.000
c	Nền ximăng, gạch tàu	m ²	1.680.000
4	Mái tole fibro ciment, có trần		
a	Nền gạch men	m ²	1.760.000
b	Nền gạch bông	m ²	1.680.000
c	Nền ximăng, gạch tàu	m ²	1.600.000

II	Nhà trệt khung BTCT, móng BTCT, cột BTCT, tường gạch		
1	Mái BTCT		
a	Nền gạch men	m ²	1.755.000
b	Nền gạch bông	m ²	1.690.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.625.000
2	Mái ngói, có trần		
a	Nền gạch men	m ²	1.625.000
b	Nền gạch bông	m ²	1.560.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.495.000
3	Mái tole tráng kẽm, có trần		
a	Nền gạch men	m ²	1.495.000
b	Nền gạch bông	m ²	1.430.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.365.000
4	Mái tole fibro ciment, có trần		
a	Nền gạch men	m ²	1.430.000
b	Nền gạch bông	m ²	1.365.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.300.000

*** Ghi chú:**

- Đơn vị tính:

+ Đối với nhà trệt (1 tầng trệt) là 1m² xây dựng.

+ Đối với nhà có số tầng lớn hơn 1 là 1m² sử dụng: cách tính diện tích xây dựng nhà hay sử dụng nhà theo quy định của Bộ Xây dựng

Xác định hệ số giảm đối với nhà có quy cách không nằm trong khung giá chuẩn

Quy cách - Kết cấu	Hệ số
- Vách tường (vách chuẩn)	1
- Vách tole	0,9
- Vách ván	0,8
- Vách lá	0,7
- Không có vách	0,6
- Mái lợp lá (đối với mái tole)	0,8
- Nền đất (đối với nền gạch tàu)	0,8

Nhóm 2: CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

1. Nhà vệ sinh độc lập có hầm tự hoại

- a. Tường xây, mái tole hay ngói : 4.000.000 đ
- b. Tường ván, mái tole hay ngói : 3.000.000 đ
- c. Còn lại : 2.000.000 đ

2. Đơn giá sàn nước, sàn cầu cặp sông, kênh (không hay có mái che)

Quy cách loại sàn nền	Đơn giá (đồng/m ²)
- Sàn cầu lắp ghép nhiều loại vật liệu khác nhau không chắc chắn	60.000
- Trụ gỗ đũa gỗ - sàn lót đal xi măng, lót ván (gỗ tạp)	80.000
- Trụ gỗ đũa gỗ - sàn lót đal xi măng, lót ván (gỗ N4)	160.000

- Trụ BTCT, đà gỗ - sàn lót đal xi măng, lót ván (gỗ N4)	260.000
- Trụ BTCT đà BTCT - sàn lót đal xi măng, lót ván	320.000
- Trụ, đà và mặt sàn bằng BTCT	440.000

3. Hàng rào các loại

Quy cách	Đơn giá (đồng/m ²)
1. Tường 20 có hoa văn, song thép các kiểu	
a. Móng trụ BTCT	300.000
b. Móng đá hộc, trụ xây gạch	280.000
c. Móng trụ gạch có trụ chống	260.000
d. Cột gạch, không trụ chống	240.000
2. Tường 10 xây tô 2 mặt (xây trơn hoặc ghép song sắt)	
a. Móng trụ BTCT	200.000
b. Móng đá hộc, trụ xây gạch	180.000
c. Móng trụ gạch có trụ chống	160.000
d. Cột gạch, không trụ chống	140.000
3. Tường 10 xây tô 1 mặt	
a. Móng trụ BTCT	180.000
b. Móng đá hộc, trụ xây gạch	160.000
c. Móng trụ gạch có trụ chống	140.000
d. Cột gạch, không trụ chống	120.000
4. Tường 10 không tô	
a. Móng trụ BTCT	160.000
b. Móng đá hộc, trụ xây gạch	140.000
c. Móng trụ gạch có trụ chống	120.000
d. Cột gạch, không trụ chống	100.000
5. Tường rào tạm bằng thép (trụ thép áp chiến lược, trụ đá hay trụ bê tông) rào kẽm gai hay lưới B40 không có tường chân	Hỗ trợ chi phí tháo dỡ 10.000 đ/mét dài
6. Tường rào tạm bằng tre nứa tự tháo dỡ không bồi thường	

4. Chuồng trại chăn nuôi gia súc

Quy cách	Đơn giá (đồng/m ²)
1. Cột đúc, xây tường lững, mái lợp tole	
- Nền lót gạch tàu	260.000
- Nền láng xi măng	320.000
2. Cột đúc, xây tường lững, mái lợp lá	
- Nền lót gạch tàu	200.000
- Nền láng xi măng	250.000
3. Cột gỗ, xây tường lững, mái lợp tole	
- Nền lót gạch tàu	150.000
- Nền láng xi măng	170.000
4. Cột gỗ, xây tường lững, mái lợp lá	
- Nền lót gạch tàu	120.000

- Nền láng ximăng	130.000
5. Cột gỗ, rào chắn bằng gỗ, mái lá	
- Nền lót gạch tàu	100.000
- Nền láng ximăng	110.000

5. Hồ chứa nước xây tô trên mặt đất, đà giằng, đà kiềng và mặt đáy hồ bằng BTCT

Quy cách	Đơn giá (đồng/m ³)
- Xây tô tường 10	380.000
- Xây tô tường 20	690.000

6. Hầm, hồ xây âm dưới đất

Quy cách	Đơn giá (đồng/m ³)
- Xây tô tường 10	300.000
- Xây tô tường 20	550.000

7. Sân phơi

Quy cách	Đơn giá (đồng/m ²)
- Lót gạch tàu, lót đà ximăng	32.000
- Láng ximăng	63.000
- Lót gạch bông	80.000

8. Bờ kè và tường chắn

Quy cách	Đơn giá (đồng/m ²)
1. Trụ, đà bằng BTCT, mặt kè xây gạch:	
- Tường 10	250.000
- Tường 20	350.000
- Ghép đà BTCT	300.000
2. Kè xây đá hộc	150.000
3. Kè đỡ BTCT, tường dày 10	300.000
4. Tường chắn BTCT	200.000
5. Tường chắn, cọc gỗ, cừ, các loại vật liệu tạm khác đóng chắn trước và sau nhà	40.000

9. Giếng nước sạch các loại

Quy cách	Đơn giá
- Giếng đào thủ công bằng BTCT ứ 800	185.000 đ/md
- Giếng đào thủ công bằng BTCT ứ 1000	230.000 đ/md
- Giếng đóng máy ống thép ứ 49	35.000 đ/md
- Giếng đóng máy ống nhựa ứ 49	18.000 đ/md
- Giếng khoan bơm tay (cây nước)	2.000.000 đ/cái

10. Các loại kết cấu khác không nằm trong các danh mục đã nêu trên, được quy về khối lượng thực tế để tính theo đơn giá sau

- Khối BTCT mác 200	: 900.000 đ/m ³
- Khối gạch xây tô	: 640.000 đ/m ³
- Khối xây đá hộc	: 800.000 đ/m ³
- Tường xây tô gạch ống (10)	: 37.000 đ/m ²

- Bàn thờ Ông Thiên bằng Bê tông kiên cố : 200.000 đ/cái
- Bàn thờ Ông Thiên thường xây gạch : 100.000 đ/cái
- Bàn thờ Ông Thiên gỗ : 70.000 đ/cái

11. Di chuyển mồ mã

- Mộ đất : 1.000.000 đ/cái.
- Mộ xây gạch bán kiên cố : 1.500.000 đ/cái.
- Mộ xây gạch bán kiên cố có khuôn viên : 2.500.000 đ/cái.
- Mộ xây kiên cố (BTCT) : 3.000.000 đ/cái.
- Kim tĩnh : 1.000.000 đ/cái.
- Nhà mồ: tính theo kết cấu thực tế.

12. Hạng mục khác

- Mất trắng:
- + Đồng hồ điện : 800.000 đồng/cái
- + Đồng hồ nước : 800.000 đồng/cái
- + Điện thoại : 800.000 đồng/cái
- Di dời tại chỗ:
- + Đồng hồ điện : 500.000 đồng/cái
- + Đồng hồ nước : 400.000 đồng/cái
- + Điện thoại : 100.000 đồng/cái.

* Đồng hồ điện, nước cầu nhờ hộ khác được bồi thường 50% đơn giá trên.

* Đơn giá đồng hồ điện trên áp dụng cho đồng hồ điện sinh hoạt gia đình, nếu đồng hồ điện 3 pha được nhân 2 so với đơn giá trên.

PHỤ LỤC 2

QUY ĐỊNH BỒI THƯỜNG ĐỐI VỚI CÂY TRỒNG, VẬT NUÔI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

1. Nguyên tắc bồi thường đối với cây trồng

- Cây trồng được bồi thường xác định theo loại cây trồng, thời gian sinh trưởng đúng kỹ thuật của cây hiện có trên mặt đất tại thời điểm thu hồi đất của dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với loại cây trồng (mới trồng), tùy theo thời gian sinh trưởng và thời điểm Nhà nước thu hồi đất, thực tế trên đất đã có đầu tư trồng cây đúng khoảng cách quy định nhưng chưa được tính bồi thường theo quy định trên (cây còn nhỏ chưa được phân loại A, B, C) thì được bồi thường theo chi phí thực tế (giống, công trồng, chăm sóc ...) và do Hội đồng Bồi thường xác định cụ thể.

- Trường hợp nếu có cây lạ (mới) chưa có giá chuẩn, mật độ chuẩn thì Hội đồng Bồi thường căn cứ vào đặc điểm cây, giống cây đối chiếu bảng giá chuẩn để tính cụ thể (áp dụng tương tự).

- Mọi trường hợp đầu tư xây dựng cơ bản, trồng cây mới trên đất sau khi công bố quy hoạch, nằm ngoài danh mục tài sản theo biên bản kiểm kê đều không được bồi thường.

2. Mức bồi thường cây trồng được chia làm 03 nhóm

2.1. Nhóm cây ăn trái: đối với cây ăn trái được chia ra làm 03 giai đoạn sinh trưởng của cây trồng để xác định loại cây như sau:

+ Loại A: bao gồm những loại cây trồng đang trong thời kỳ trưởng thành, cho trái, năng suất cao, ổn định.

+ Loại B: đang vào thời kỳ sinh trưởng nhưng đến thời kỳ chưa thu hoạch hoặc trong thời kỳ già cỗi, thu hoạch kém.

+ Loại C: cây nhỏ mới trồng trên 01 năm tuổi đối với cây lâu năm (Xoài, Sầu Riêng, Nhãn, Bưởi ...) và cây nhỏ trên 03 tháng tuổi đối với cây ngắn ngày (cây đu đủ, chuối ...) đang giai đoạn phát triển.

STT	CÂY TRỒNG	ĐVT	LOẠI A	LOẠI B	LOẠI C	MẶT ĐỘ
1	Mận	Đồng/cây	144.000	101.000	29.000	3m x 3m
2	Táo	Đồng/cây	96.000	67.000	19.000	3m x 3m
3	Sari	Đồng/cây	96.000	67.000	19.000	3m x 3m
4	Ổi	Đồng/cây	96.000	67.000	19.000	1m x 2m
5	Đu đủ	Đồng/cây	60.000	42.000	12.000	1m x 1,5m
6	Tiêu	Đồng/nọc	120.000	84.000	24.000	2m x 2m
7	Trầu	Đồng/nọc	48.000	34.000	10.000	1m x 1m
8	Nhãn	Đồng/cây	300.000	210.000	60.000	3,5m x 3,5m
9	Dâu	Đồng/cây	300.000	210.000	60.000	4m x 4m
10	Sabô	Đồng/cây	300.000	210.000	60.000	4,5m x 4,5m
11	Cam mật, sành	Đồng/cây	240.000	168.000	48.000	2,5m x 2,5m
12	Quýt	Đồng/cây	300.000	210.000	60.000	2,5m x 2,5m
13	Cóc	Đồng/cây	250.000	175.000	50.000	5m x 5m
14	Chanh	Đồng/cây	120.000	84.000	24.000	2,5m x 2,5m
15	Ca cao	Đồng/cây	180.000	126.000	36.000	3m x 3m
16	Cà phê	Đồng/cây	120.000	84.000	24.000	1m x 2m
17	Mãng cầu	Đồng/cây	96.000	67.000	19.000	2m x 2m
18	Lêkima	Đồng/cây	120.000	84.000	24.000	4m x 4m
19	Thanh long	Đồng/nọc	96.000	67.000	19.000	2m x 2m
20	Khế	Đồng/cây	96.000	67.000	19.000	3m x 3m
21	Chùm ruột	Đồng/cây	96.000	67.000	19.000	2,5m x 2,5m
22	Cau	Đồng/cây	120.000	84.000	24.000	2m x 2m
23	Xoài	Đồng/cây	600.000	420.000	120.000	4m x 4m
24	Sầu riêng	Đồng/cây	720.000	504.000	144.000	6m x 6m
25	Vú sữa	Đồng/cây	480.000	336.000	96.000	4m x 4m
26	Dừa	Đồng/cây	300.000	210.000	60.000	6m x 6m
27	Me	Đồng/cây	180.000	126.000	36.000	3,5m x 3,5m
28	Bưởi đặc sản	Đồng/cây	360.000	252.000	72.000	4m x 4m
29	Bưởi thường	Đồng/cây	240.000	168.000	48.000	4m x 4m
30	Chôm chôm	Đồng/cây	360.000	252.000	72.000	4m x 4m
31	Mít	Đồng/cây	192.000	134.000	38.000	4m x 4m
32	Ổ môi	Đồng/cây	180.000	126.000	36.000	5m x 5m
33	Điều	Đồng/cây	144.000	101.000	29.000	4m x 4m
34	Bòn bon	Đồng/cây	360.000	252.000	72.000	4m x 4m
35	Mãng cụt	Đồng/cây	720.000	504.000	144.000	6m x 6m
36	Lựu	Đồng/cây	60.000	42.000	12.000	2m x 2m
37	Cam sành	Đồng/cây	360.000	252.000	72.000	2m x 2m
38	Đào lộn hột	Đồng/cây	144.000	101.000	29.000	4m x 4m
39	Hạnh	Đồng/cây	96.000	67.000	19.000	1,5m x 2m

40	Chuối	Đồng/cây	14.000	7.000	2.000	Không tính mật độ
----	-------	----------	--------	-------	-------	-------------------

2.2. Nhóm cây lấy gỗ

a) Đối với cây lấy gỗ được chia ra làm 05 loại xác định theo đường kính gốc cây như sau:

+ Loại A: đường kính gốc lớn hơn 60 cm.

+ Loại B: đường kính gốc từ 30 - 60 cm.

+ Loại C: đường kính gốc từ 20 - 30 cm.

+ Loại D: đường kính gốc từ 10 - 20 cm.

+ Loại E: đường kính gốc dưới 10 cm.

Mức giá bồi thường cụ thể đối với loại cây lấy gỗ:

STT	CÂY TRỒNG	ĐVT		MẬT ĐỘ
1	- Nhóm: trâm bầu, gừa, bằng lăng, sắn, bần, dầu u, gáo ...	Đồng/cây		Đếm số cây thực tế
	+ < 10 cm (Loại E)		6.000	
	+ 10 - 20 cm (Loại D)		12.000	
	+ 20 - 30 cm (Loại C)		24.000	
	+ 30 - 60 cm (Loại B)		72.000	
	+ > 60 cm (Loại A)		120.000	
2	- Nhóm: sao, còng, dầu, các loại cây rừng khác	Đồng/cây		Đếm số cây thực tế
	+ < 10 cm (Loại E)		9.000	
	+ 10 - 20 cm (Loại D)		18.000	
	+ 20 - 30 cm (Loại C)		36.000	
	+ 30 - 60 cm (Loại B)		96.000	
	+ > 60 cm (Loại A)		180.000	

b) Đối với loại cây lấy gỗ khác: được chia ra làm 03 loại xác định theo đường kính gốc hoặc chiều cao cây cụ thể như sau:

Mức giá bồi thường cụ thể đối với các loại cây lấy gỗ khác:

Đơn vị tính : đồng

TT	CÂY TRỒNG	ĐVT	LOẠI A	LOẠI B	LOẠI C	MẬT ĐỘ
1	Sơ đũa (đường kính gốc)	đ/cây	24.000 đk >20cm	17.0 đk 10-20 cm	5.00 đk 5 - 10 cm	Đếm số cây thực tế
2	Bạch đàn (đường kính gốc)	đ/cây	36.000 đk >20cm	25.0 đk 10-20 cm	7.00 đk 5- 10 cm	Đếm số cây thực tế
3	Tràm (đường kính gốc)	đ/cây	8.000 đk >10cm	6.00 đk 5- 10 cm	1.80 đk <5cm	Đếm số cây thực tế
4	Gòn (đường kính)	đ/cây	72.000 đk >	50.0 đk >	14.0 đk >	Đếm số cây thực tế

	gốc)		30cm	đk15 - 30 cm	đk 5- 15 cm		
4	Trúc, nứa, lồ ô, lục bình... (chiều cao cây)	đ/ cây	3.600 cao >5m	0 2-5m	2.50 cao	720 cao < 2m	Đếm số cây thực tế
6	Tre mạnh tông, tre tàu (chiều cao cây)	đ/ cây	24.000 cao >7m	0 -7m	16.8 cao5	0 4.80 cao <5m	Đếm số cây thực tế
7	Tre các loại (chiều cao cây)	đ/ cây	14.000 cao >7m	0 -7m	10.0 cao5	0 2.90 cao <5m	Đếm số cây thực tế
8	Tầm vông (chiều cao cây)	đ/ cây	12.000 cao >5m	0 2-5m	8.40 cao	0 2.40 cao <2m	Đếm số cây thực tế

2.3 Nhóm cây hàng năm (rau, màu, lúa...): được chia ra làm 03 giai đoạn sinh trưởng của cây trồng để xác định loại cây như sau:

Mức giá bồi thường cụ thể đối với loại cây hàng năm:

TT	CÂY TRỒNG	ĐVT	LO			MẬT ĐỘ
			AI A	OẠI B	AI C	
1	Khoai	Đồng/m ²	2.4	1.	48	Tính m ² thực tế
2	Bắp	Đồng/m ²	2.4	1.	48	Tính m ² thực tế
3	Rau muống	Đồng/m ²	2.4	1.	48	Tính m ² thực tế
4	Rau các loại	Đồng/m ²	2.4	1.	48	Tính m ² thực tế
5	Mía, thơm	Đồng/m ²	2.600	1.	53	Tính m ² thực tế
6	Thuốc lá	Đồng/m ²	4.0	2.	82	Tính m ² thực tế
7	Đậu phộng, đậu khác	Đồng/m ²	1.8	1.	36	Tính m ² thực tế
8	Lá dứa nước	Đồng/m ²	3.6	2.	72	Tính m ² thực tế
9	Lát (cói)	Đồng/m ²	1.4	1.	28	Tính m ² thực tế
0	Lúa	Đồng/m ²	2.4	1.	48	Tính m ² thực tế

Ghi chú:

+ Đối với vườn cây ăn trái chuyên canh tuổi cây lâu năm và không có cây trồng mới hoặc vườn cây ăn trái trồng xen nhiều loại cây đã đến giai đoạn thu hoạch, mật độ tương đối phù hợp với quy định và không có cây trồng mới (vườn không trồng cây đối phó quy hoạch) thì tính bồi thường số lượng cây thực tế của vườn đó, không tính mật độ cây trồng.

+ Đối với vườn trồng xen nhiều loại cây trồng với mật độ dày hơn so với quy định có cây trồng mới (dạng vườn trồng cây đối phó quy hoạch) thì áp dụng mật độ đối với nhóm cây ăn trái; còn các nhóm cây khác thì tính số lượng cây thực tế để bồi thường.

Cách tính mật độ đối với nhóm cây ăn trái/đơn vị diện tích đất trồng: Trong trường hợp nếu trong vườn trồng xen nhiều loại cây hoặc trồng một loại cây (có cây trồng mới) với mật độ cao hơn quy định mà các loại cây đó mới trồng sau khi có quyết định quy hoạch thì chọn cây trồng chính tính mức bồi thường theo mật độ quy định và giai đoạn sinh trưởng. Số cây trồng cao hơn mật độ quy định và số cây trồng xen được tính thêm không quá 30% giá trị cây trồng chính (trồng đúng theo mật độ quy định và giá trị bồi thường tính theo loại A, bất kể cây trồng chính đang ở nhiều giai đoạn khác nhau).

Trường hợp trong vườn trồng xen nhiều loại cây mà có số cây trồng chính thấp hơn mật độ quy định thì số cây trồng phụ được tính cao hơn 30% theo số cây trồng thực tế (phần tăng thêm của cây trồng phụ tương ứng với phần giảm của cây trồng chính).

Trong trường hợp vườn cây được chia ra làm nhiều khu và các khu trồng các loại cây trồng chính khác nhau thì phải chọn loại cây trồng chính của từng khu để làm tiêu chuẩn cho khu đó.

+ Đối với loại cây làm hàng rào như: dâm bụt, gòn, me nước ... trồng từ 01 năm tuổi trở lên mức bồi thường: 20.000 đồng/mét dài, dưới 01 năm tuổi bồi thường 10.000 đồng/mét dài.

+ Đối với cây kiềng thì hỗ trợ di dời: xác định mức hỗ trợ di dời được tính bằng số ngày công lao động để di dời x giá lao động tại địa phương. Phần này Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, tính cụ thể.

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

3.1. 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.

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

a) Nhóm cá nuôi thịt, chia làm 02 loại

*** Cá nuôi chuyên nghiệp**

Đối với cá nuôi mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm, 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/m² mặt nước (do thu hoạch sớm)	Giá trung bình (đồng/kg)	Giá trị sản lượng thu hoạch (đồng/m²)
Cá tra	4,63	12.000	55.500
Cá lóc lai	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 điều hồng	3,41	15.000	51.100
Cá he, cá mè vinh	1,01	10.000	25.400
Các loại cá	2,54	10.000	25.400

khác			
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.

b) 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 : 40.000đồng/kg x 20% = 8.000đồng/kg
- Cá lóc lai : 60.000đồng/kg x 20% = 12.000đồng/kg
- Cá rô phi, cá điêu hồng: 20.000đồng/kg x 20% = 4.000đồng/kg
- Cá trê : 30.000đồng/kg x 20% = 6.000đồng/kg

BẢNG THUYẾT MINH

VỀ CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ.

A. Giới thiệu Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ :

Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ để làm cơ sở xây dựng và thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất gồm có 7 chương, 51 điều :

- Chương 1 : Những quy định chung, gồm 05 điều.
- Chương 2 : Bồi thường đất, gồm 12 điều.
- Chương 3 : Bồi thường tài sản, gồm 9 điều.
- Chương 4 : Chính sách hỗ trợ, gồm 6 điều.
- Chương 5 : Tái định cư, gồm 6 điều.
- Chương 6 : Tổ chức thực hiện, gồm 11 điều.
- Chương 7 : Điều khoản thi hành, 2 điều.

B. Những điểm mới của Nghị định 197 so với Nghị định 22 :

I. Chương 1 : Phạm vi áp dụng :

1. Nghị định 197 : thu hẹp phạm vi bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Nghị định 197 chỉ áp dụng đối với các trường hợp khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng 8 trường hợp, vì mục tiêu phát triển kinh tế có 4 trường hợp. Nghị định cũng quy định các dự án sản xuất kinh doanh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế và cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất.

2. Nhà nước là người chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng. Thành phố đã phân cấp cho các quận, huyện theo Quyết định 17/2005/QĐ-UB ngày 16/3/2005.

3. Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất (trừ tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam) phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, số tiền này được trừ vào tiền sử dụng đất, thuê đất phải nộp.

II. Chương 2 : Bồi thường đất

1. Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư được hỗ trợ bằng 20% - 50%, và đề nghị UBND thành phố sớm công bố quy hoạch, khu vực nội thị, nội ô ... tiêu chí khu dân cư.

Sau khi thành phố Cần Thơ được thành lập, có các quận, huyện, phường, thực tế việc bồi thường các dự án phần lớn người dân chỉ biết bao nhiêu tiền bồi thường cho 1.000m² - 1 công, qua thực trạng giá bồi thường các dự án nhà đầu tư có hỗ trợ thêm 1 khoản khá cao so với giá phê duyệt của UBND thành phố. Do đó đề xuất vận dụng áp dụng đất nông nghiệp trong các phường và trung tâm các xã, thị trấn được hỗ trợ thêm từ 20 - 50% cho từng khu vực dự án thực hiện (quá trình thực hiện lập nguyên tắc phương án sẽ xác định vị trí, mức hỗ trợ cụ thể của từng vị trí trong dự án).

2. Đất thu hồi để làm hành lang an toàn, bảo vệ công trình mà còn liền kề với quyền sử dụng đất của các hộ đang sử dụng, thì bồi thường bằng một khoản chênh lệch mục đích sử dụng mới và đất cũ.

3. Khi Nhà nước thu hồi đất mà người có đất bị thu hồi chưa thực hiện hoặc còn nợ nghĩa vụ tài chính về đất đai, khi bồi thường sẽ trừ đi khoản nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường và khoản tiền đó được nộp vào ngân sách (giá tại thời điểm bồi thường, ngang giá).

III. Chương 3 : Bồi thường tài sản :

1. Nhà, công trình, cây trồng vật nuôi xây dựng, nuôi trồng sau ngày 1/7/1004, xây dựng có phép hoặc không phép sau khi quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đã công bố, trái với kế hoạch quy hoạch sử dụng đất đều không được bồi thường.

2. Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của gia đình, cá nhân bồi thường 100% giá trị mới, không phân biệt cấp nhà.

3. Nhà, công trình của tổ chức thì bồi thường theo giá trị thực tế còn lại cộng thêm một khoản tính bằng tiền do UBND thành phố quy định nhưng tổng cộng lại không lớn hơn 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

4. Nhà thuộc sở hữu nhà nước, đã có giấy tờ mua nhà theo quy định tại ND 61/CP khi Nhà nước thu hồi đều được bồi thường. Nhà đang thuê hoặc phân phối trước ngày 5/7/1994 chưa được mua nhà theo ND 61/CP (được mua thanh lý hoá giá) thì không được bồi thường mà sẽ thuê nhà ở khu tái định cư có diện tích tương đương với nơi cũ (nhà thuê tại nơi tái định cư mới sau này sẽ được bán theo quy định của Chính phủ về bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê). Trường hợp địa phương chưa có nhà tái định cư thì giải quyết hỗ trợ cho cá nhân tự lo chỗ ở mới, mức hỗ trợ bằng 60% đất, 60% giá trị nhà đang thuê.

IV. Chương 4 : Chính sách hỗ trợ

1. Hộ sản xuất kinh doanh bị ngừng sản xuất do nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ tối đa bằng 30%/1 năm thu nhập sau thuế (lấy mức bình quân 3 năm). Trường hợp hoạt động chưa đủ 3 năm thì vẫn lấy mức bình quân.

2. Hộ sản xuất nông nghiệp khi bị thu hồi đất trên 30% diện tích, thì số người lao động trong độ tuổi lao động được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp 6 tháng theo chi phí của cơ sở đào tạo nghề, nếu không có cơ sở đào tạo nghề thì hỗ trợ bằng tiền.

3. Tổ chức cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp hoặc tổ chức kinh tế bị thu hồi đất thì không bồi thường đất, nếu phải di dời cơ sở thì được hỗ trợ bằng tiền theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, mức hỗ trợ không quá mức bồi thường đất bị thu hồi, các tổ chức khác không phải là cơ quan nhà nước thì chỉ hỗ trợ di dời do chính phủ quy định mức hỗ trợ.

V. Chương 5 : Tổ chức thực hiện :

1. Quy định xây dựng tái định cư và công bố :

a. Phải xây dựng khu tái định cư trước khi thu hồi đất để bồi thường bằng nhà ở, đất ở cho người bị thu hồi đất.

b. Thông báo công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, dự kiến phương án tái định cư cho người bị thu hồi đất, niêm yết công khai tại trụ sở của đơn vị đầu tư, UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi.

2. Chính sách tái định cư :

a. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở mới được xem xét bố trí tái định cư.

b. Điều 38 tái định cư đối với các dự án đặc biệt

c. Bán thêm đất ở trong khu tái định cư.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố về giao Sở Tài chính kết hợp Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên - Môi trường dự thảo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo Luật Đất đai 2003, Nghị định 197, Thông tư 116 để thay thế các Quyết định 1280 ngày 5/6/1998 và các chính sách bồi thường hiện hành trên địa bàn thành phố.

Tháng 4/2005, Tổ chuyên viên các ngành tài chính, xây dựng, tài nguyên - môi trường, nông nghiệp đã rà soát các chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã có trước đây, so sánh Nghị định 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 với Nghị định 197 để làm cơ sở dự thảo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mới.

Đầu tháng 5/2005, Sở Tài chính đã tập hợp dự thảo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong đó có giá bồi thường hoa màu, nhà, công trình do Sở Nông nghiệp & PTNT, Sở Xây dựng dự thảo, tổng hợp các chính sách về bồi thường đất đai, tái định cư ... thành một dự thảo chung, gửi lấy ý kiến đóng góp lần thứ 1 gồm các sở, ngành, quận, huyện, Ban Bồi thường thành phố đóng góp. Sau khi tổng hợp các ý kiến đóng góp, Sở Tài chính trình UBND thành phố và tại công văn số 1707/UB ngày 6/5/2005 UBND thành phố giao Sở Tư pháp thẩm định văn bản, theo quy trình ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tư pháp gửi dự thảo xin ý kiến đóng góp các lãnh đạo UBND thành phố, các sở, UBND các quận, huyện.

Ngày 27/5/2005 Sở Tư pháp có tờ trình số 586/ trình UBND thành phố tổng hợp các ý kiến đóng góp và đề nghị Sở Tài chính điều chỉnh, sửa chữa lại văn bản quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Ngày 1/6/2005, Sở tài chính có tờ trình số 849/STC dự thảo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và dự thảo Quyết định để UBND thành phố ban hành.

Theo Thông báo lịch làm việc số 26 của UBND thành phố, hôm nay UBND thành phố tiếp tục đóng góp để ban hành văn bản.

Tổng hợp ý kiến đóng góp :

- Tổng số đơn vị đóng góp : Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp & PTNT, ban bồi thường GPMB thành phố (Trung tâm khai thác quỹ đất), UBND quận Ninh Kiều, quận Bình Thủy, Thốt Nốt, Vĩnh Thạnh (đều gửi văn bản).

- Qua ý kiến đóng góp :

+ Cách phân chia các điều, các khoản, các lỗi chính tả, đảo từ ,....

+ Các mốc thời gian theo quy định của các văn bản pháp luật đã ban hành hoặc còn hiệu lực pháp luật.

+ Nhiều ý kiến đóng góp cụ thể mức hỗ trợ và giá các loại cây trồng có giá trị cao...

- Căn cứ Luật Đất đai 2003 ngày 26/11/2003.

- Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

- Căn cứ Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004.

- Căn cứ Thông tư 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004.

Ngoài các lỗi chính tả, câu văn ... và các điều đã quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên, Sở tài chính đã điều chỉnh xong văn bản theo đóng góp của các đồng chí lãnh đạo các sở, ngành, quận huyện ...

- Hình thức văn bản :

+ Quyết định kèm theo bản quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất .

+ Quy định gồm có 6 chương và 50 điều.

. Chương 1 : Những quy định chung, gồm 5 điều.

. Chương 2 : Bồi thường đất, gồm 12 điều.

. Chương 3 : Bồi thường tài sản, gồm 9 điều.

. Chương 4 : Chính sách hỗ trợ, gồm 5 điều.

. Chương 5 : Tái định cư, gồm 5 điều.

. Chương 6 : Tổ chức thực hiện, gồm 13 điều.

+ Văn bản bao gồm 60 trang do quy định mới tổng hợp chung cả các chính sách bồi hoàn đất, nhà, công trình, cây trồng (trước đây tính cần Thơ ban hành 3 Quyết định 1280, 60, 62, 45.)

- Thực hiện điều 44 của quy định, sau khi UBND thành phố phân cấp cho quận, huyện tại QĐ 17, nên quy định mới đã diễn giải tất cả các điều, khoản, mục, tiết của Luật Đất đai 2003, Nghị định 181, Nghị định 197, Thông tư 116 để khi thẩm định các đơn vị được phân cấp để tra cứu, không lúng túng khi thẩm duyệt bồi thường.

- Quy định về tổ chức thực hiện chi tiết, rõ ràng, cụ thể hơn trong giao nhiệm vụ, quyền hạn, công khai dân chủ ... (NĐ 22 có 9 điều, quy định mới 13 điều tại chương này).

***. Một số vướng mắc cần được bổ sung, ban hành văn bản quy phạm pháp luật để áp dụng được thuận lợi :**

1. Xác định khu dân cư, tuyến dân cư (Sở Xây dựng, Sở TN-MT, UBND các địa phương...) : xác định giới hạn khu vực, khu dân cư, tuyến dân cư, vị trí (địa bàn có thể phân định nhiều vị trí để xác định hỗ trợ từ 20 - 50% đất nông nghiệp trong đô thị).

2. Xác định nội ô, vùng ven, ngoại ô để áp giá theo khu vực tại Quyết định 11 đã ban hành : nếu xác định quận, phường là nội ô thì cơ quan chuyên ngành đề nghị UBND thành phố hoặc cấp thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật công nhận.

3. Đất của Nhà nước quản lý, cho thuê thì không bồi thường thiệt hại về đất, chỉ bồi thường vật kiến trúc, hỗ trợ di dời, chi phí cho việc tổ chức bồi thường và được trừ vào tiền thuê đất hàng năm của tổ chức cho thuê đất đó.

4. Duy trì và mở rộng bán nền nhà cho người bị thu hồi đất, di chuyển chỗ ở không đủ tiêu chí tái định cư và hộ gia đình có nhiều thế hệ, hộ gia đình mất nhiều đất nông nghiệp.

5. Cải táng mồ mã : ngoài các khoản đã chi hỗ trợ, cần hỗ trợ thêm tiền mua đất cải táng 3 triệu/mộ (không phân biệt đô thị hay nông thôn)

6. Giải quyết mối quan hệ thực hiện các dự án cũ những dự án thuộc nguồn vốn ngân sách nhà nước:

- Những dự án được ghi vốn bồi thường đã phê duyệt phương án nguyên tắc (xác định không phải trách nhiệm của chủ đầu tư) thì áp dụng phương án nguyên tắc đã phê duyệt trong thời hạn 12 tháng (kể cả những dự án đã thực hiện xong 1 phần)

- Những dự án không ghi vốn bồi thường, đã có quyết định quy hoạch sử dụng đất, đã phê duyệt phương án nguyên tắc thì thực hiện theo Nghị định 197.

SỞ TÀI CHÍNH CẦN THƠ

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

BÁO CÁO CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

A. Sự cần thiết phải ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư :

Trong những năm qua, thực hiện đường lối đổi mới và chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, hàng ngàn dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, thủy lợi, các công trình xây dựng và phát triển kinh tế, các lĩnh vực sự nghiệp kinh tế căn bản, giáo dục y tế ... các khu công nghệ cao, các khu đô thị mới. các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ đã và đang được triển khai thực hiện. Công tác giải phóng mặt bằng là điều kiện ban đầu và tiên quyết để triển khai các dự án. Công tác này có ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích Nhà nước, của chủ đầu tư, ảnh hưởng đến đời sống vật chất và tinh thần của người bị thu hồi đất, góp phần thu hút vốn cho đầu tư phát triển. Nhận thức vai trò, ý nghĩa hết sức quan trọng của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, trong nhiều năm qua, Chính phủ và các Bộ, ngành ở trung ương và chính quyền địa phương đã không ngừng quan tâm, tập trung xây dựng chính sách và chỉ đạo thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng.

Trong các năm qua, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 90/CP về bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để áp dụng trong giai đoạn từ 1994 đến 1998, Nghị định số 22/CP áp dụng cho giai đoạn từ 1998 - 2004. Tuy nhiên, qua quá trình thực hiện những Nghị định này bộc lộ những tồn tại nhất định như chưa bao quát, điều chỉnh đầy đủ phạm vi thu hồi đất, bồi thường thiệt hại về đất đai, tài sản, cơ chế hỗ trợ cho người bị thu hồi đất ... chưa đáp ứng được yêu cầu do thực tiễn đặt ra. Do đó, cần thiết phải thay đổi để phù hợp với tình hình thực tế và phù hợp với Luật Đất đai 2003.

B. Sự khác biệt giữa Nghị định 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 với Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ :

1. Phạm vi áp dụng (Điều 1)

- Nghị định 22 quy định về việc bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng (không phân biệt để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, với lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng)

- Nghị định 197 quy định về việc bồi thường 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 nhưng đối với mục đích phát triển kinh tế chỉ giới hạn trong các phạm vi sau đây :

- Sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

- Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch thuộc nhóm A theo quy định của pháp luật về đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

- Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư có nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA).

Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA), nếu việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo yêu cầu của nhà tài trợ khác với quy định này thì trước khi ký kết Điều ước quốc tế, cơ quan chủ quản dự án đầu tư phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

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

- Sử dụng đất để thực hiện dự án có một trăm phần trăm (100%) vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Tất cả các trường hợp thu hồi đất theo quy định trên đều phải nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Không điều chỉnh đối với các mục đích sau :

- Cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ.

- Các trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất...

2. Đối tượng chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ; (Điều 3)

- Nghị định 22 quy định : tổ chức, các nhân không phân biệt trong nước, ngoài nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- Nghị định 197 quy định : tổ chức, các nhân trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt nam định cư nước ngoài đầu tư vào Việt Nam thì không phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3. Giá đất để tính bồi thường (Điều 9)

- Nghị định 197 quy định thêm các trường hợp bồi thường chậm như sau :

+ Bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra mà giá đất tại thời điểm bồi thường do Ủy ban nhân dân thành phố công bố 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; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi;

+ Bồi thường chậm do người bị thu hồi đất gây ra , nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi.

4. Bồi thường đối với đất nông nghiệp :

- Đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong đô thị :

+ Nghị định 22 : đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong đô thị ngoài giá trị bồi thường đất nông nghiệp còn được hỗ trợ thêm một khoản tiền tối đa bằng 30% chênh lệch giá đất giữa giá đất nông nghiệp với đất ở liền kề.

+ Nghị định 197 : đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong đô thị ngoài giá trị bồi thường đất nông nghiệp còn được hỗ trợ thêm một khoản tiền từ 20% - 50% giá đất ở liền kề.

- Đối với đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã :

+ Nghị định 22 quy định phải bồi thường bằng tiền cho ngân sách xã.

+ Nghị định 197 quy định không phải bồi thường, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại cho người đang thuê đất đó.

**5. Đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ :
(điều 16)**

- Nghị định 22 : không quy định

- Nghị định 197 : quy định :

+ Nếu làm thay đổi mục đích sử dụng đất thì được bồi thường bằng tiền theo mức chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất.

+ Nếu không làm thay đổi mục đích sử dụng đất, nhưng làm làm hạn chế khả năng sử dụng đất thì được bồi thường bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế.

6. Bồi thường về tài sản :

- Phương pháp tính bồi thường :

+ Nghị định 22 : bồi thường theo giá trị sử dụng còn lại của nhà, công trình.

+ Nghị định 197 : bồi thường theo giá trị xây dựng mới (không tính theo giá trị sử dụng còn lại) đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt hộ gia đình, cá nhân. Các trường hợp còn lại bồi thường theo giá trị sử dụng còn lại.

- Tỷ lệ hỗ trợ nhà, công trình không giấy phép xây dựng :

+ Nghị định 22 : hỗ trợ tối đa bằng 80% đối với nhà ở tại nông thôn và tối đa 70% đối với nhà tại đô thị,

+ Nghị định 197 : hỗ trợ tối đa bằng 80% không phân biệt ở nông thôn hay đô thị.

7. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất :

- Đối với hộ gia đình, cá nhân :

+ Nghị định 22 : chỉ hỗ trợ đối với những hộ phải di chuyển chỗ ở trong thời gian 6 tháng, với mức hỗ trợ 1 khẩu 30kg gạo.

+ Nghị định 197 : chỉ hỗ trợ đối với những người trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi đất trên 30% trong thời gian 3 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở, 6 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở.

- Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình sản xuất kinh doanh :

+ Nghị định 22: hỗ trợ ngừng việc cho cán bộ, công nhân viên trong thời gian ngừng sản xuất đến lúc sản xuất, kinh doanh hoạt động bình thường tại địa điểm mới.

+ Nghị định 197 : hỗ trợ tối đa bằng 30% 1 năm thu nhập sau thuế theo mức bình quân của 3 năm liền kề trước đó được cơ quan thuế xác nhận.

C. So sánh chính sách cũ và mới :

1. Hoa màu : không thay đổi so với quy định cũ.

2. Nhà, công trình : điều chỉnh giá bồi thường nhà, công trình theo đơn giá xây dựng mới cho phù hợp mặt bằng giá hiện nay.

3. Chính sách tái định cư :

- Tiêu chuẩn bố trí tái định cư :

+ QĐ 62 : không phân biệt các trường hợp đủ tiêu chuẩn bố trí tái định cư và các trường hợp được xem xét giải quyết bố trí chỗ ở trong khu tái định cư.

+ Dự thảo : phân định rõ 2 trường hợp đủ tiêu chuẩn bố trí tái định cư và các trường hợp được xem xét giải quyết mua đất ở tại khu tái định cư, như sau : mục 2,3 điều 34.

- Diện tích bố trí tái định cư : không thay đổi, nhưng đối với những hộ có đất nông nghiệp bị thu hồi lớn từ 2.000m² trở lên nếu có nhu cầu và tùy theo quỹ đất bố trí tái định cư của dự án còn được xem xét mua theo giá kinh doanh từ 200 - 700m².

- Giá giao đất ở tại khu tái định cư :

Chủ yếu bằng hình thức hoán đổi đất đối với những hộ đủ tiêu chuẩn tái định cư, những hộ được xem xét giải quyết bố trí tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất theo giá thành của dự án, những

hộ có đất nông nghiệp bị thu hồi lớn từ 2.000m² trở lên nếu được giải quyết theo nền tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất theo giá kinh doanh được UBND thành phố quyết định.

Trên đây là một số nội dung cơ bản khác biệt giữa chính sách cũ và chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo dự thảo.