

Số: 12/2010/QĐ-UBND

Cần Thơ, ngày 04 tháng 02 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**V/v 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 Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 4 năm 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 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về việc bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT-BTC-BTNMT ngày 31 tháng 01 năm 2008 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ.

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê 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 và Phụ lục 1 về đơn giá bồi thường nhà, công trình, vật kiến trúc, Phụ lục 2 về đơn giá bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký; đồng thời hủy các văn bản sau:

a) Quyết định số 91/2008/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ 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.

b) Quyết định số 102/2008/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 91/2008/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ 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.

c) Các quy định tại văn bản trước đây có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trái với nội dung Quy định tại 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, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Trần Thanh Mẫn**

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 12/2010/QĐ-UBND ngày 04 tháng 02 năm 2010
của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ)*

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Về phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế quy định tại Điều 36 (trừ điểm đ khoản 1 và điểm b khoản 2) Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (gọi tắt là Nghị định 181/2004/NĐ-CP); khoản 3 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (gọi tắt là Nghị định 17/2006/NĐ-CP) và Điều 33, 34, 35, 38, 39, 40 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (gọi tắt là Nghị định 84/2007/NĐ-CP); Điều 1 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (gọi tắt là Nghị định 69/2009/NĐ-CP), Điều 1 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất (gọi tắt là Thông tư 14/2009/TT-BTNMT).

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:

- a) 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;
- b) 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 số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ (gọi tắt là Nghị định 197/2004/NĐ-CP), Điều 2 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, Điều 2 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT, cụ thể như sau:

1. Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, kế hoạch và đầu tư, xây dựng, tài chính và các cơ quan khác có liên quan; cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn.

2. 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 để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế (sau đây gọi chung là người bị thu hồi đất).

3. Tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư, tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 15 Nghị định 69/2009/NĐ-CP và khoản 1 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP:

1. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được xét duyệt thì được Ngân sách Nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

2. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã phê duyệt được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Điều 4. Tái định cư

Thực hiện theo quy định tại Điều 4 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau :

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. Bồi thường bằng nhà ở.
2. Bồi thường bằng giao đất ở mới.
3. Bồi thường bằng tiền để tự lo chỗ ở mới.

Điều 5. Bồi thường, hỗ trợ

Áp dụng theo quy định tại Điều 5 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, 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 – HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

Điều 6. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ

Thực hiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định 69/2009/NĐ-CP và Điều 4 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT, cụ thể như sau:

1. Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng có đủ điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10 và 11 Điều 8 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và các Điều 44, 45 và 46 Nghị định 84/2007/NĐ-CP thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét để hỗ trợ.

2. Nhà nước thu hồi đất của người 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 tính theo giá đất tại thời điểm quyết định thu hồi đất; trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc giao đất ở tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thanh toán bằng tiền theo quy định sau:

a) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ lớn hơn tiền sử dụng đất ở hoặc tiền mua nhà ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch;

b) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn tiền sử dụng đất ở hoặc tiền mua nhà ở tái định cư thì người tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định 69/2009/NĐ-CP như sau :

Nhà ở, đất ở tái định cư được thực hiện theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư.

Đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở mà không có chỗ ở nào khác thì được giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư.

Hộ gia đình, cá nhân nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà số tiền được bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu thì được hỗ trợ khoản chênh lệch đó; trường hợp không nhận đất ở, nhà ở tại khu tái định cư thì được nhận tiền tương đương với khoản chênh lệch đó.

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 diện tích đất bị thu hồi thì phải khấu trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách (không khấu trừ vào tiền bồi thường tài sản; tiền hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ tái định cư, hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm.).

Nghĩa vụ tài chính về đất đai khấu trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ bao gồm: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, 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.

4. Nhà nước điều tiết một phần lợi ích từ việc thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các khoản hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi quy định tại Điều 17 Nghị định 69/2009/NĐ-CP.

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

Thực hiện 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 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:
 - a) 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;
 - b) Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;
 - c) Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;
 - d) Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;
 - đ) Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:
 - Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;
 - Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm.
 - e) Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;
 - g) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;
 - h) Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;
 - i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;
 - k) 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;
 - l) 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 181/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau:

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

Trường hợp đất do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, 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.

- 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:

+ 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;

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

+ 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.

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

+ 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;

+ 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.

- 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 như các trường hợp trên của 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 phường, xã, 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

Điều kiện để người đang sử dụng đất được bồi thường về đất thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10 và 11 Điều 8 của Nghị định 197/2004/NĐ-CP và các Điều 44, 45 và 46 của Nghị định 84/2007/NĐ-CP, khoản 1, 2, 3 Điều 3 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT, 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 UBND phường, xã, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây:

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

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

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

- Giấy tờ thừa kế theo quy định của pháp luật;
- Giấy tờ tặng, cho nhà đất có công chứng hoặc xác nhận của UBND phường, xã, thị trấn tại thời điểm tặng, cho;
- Giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất của cơ quan, tổ chức giao nhà và có xác nhận của UBND phường, xã, thị trấn.

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993 nay được UBND phường, xã, thị trấn xác nhận là đất sử dụng trước ngày 15/10/1993;

đ) Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở phải đảm bảo các điều kiện sau:

- 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;

- Nhà thanh lý, hóa giá, nhà bán phải thuộc sở hữu nhà nước. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước gồm: nhà ở tiếp quản từ chế độ cũ, nhà vô chủ, nhà vắng chủ đã được xác lập sở hữu nhà nước, nhà ở 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;

- Nhà được cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, tổ chức đoàn thể của Nhà nước và doanh nghiệp nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở, bán nhà ở gắn liền với đất ở thuộc sở hữu Nhà nước trước ngày 05/7/1994 hoặc giấy tờ bán nhà ở do tổ chức chuyên quản nhà ở bán theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

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

- Bảng khoán điền thổ;
- Văn tự đo đạc mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ;
- Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ;
- Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận;
- Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp;
- Bản án của cơ quan Tòa án của chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;
- Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở nay được UBND thành phố nơi có đất ở công nhận.

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

6. 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 ổn định từ trước ngày 15/10/1993, nay được UBND phường, xã, thị trấn xác nhận là đất đó 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 15/10/1993 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 UBND phường, xã, thị trấn 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 UBND phường, xã, thị trấn 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:

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

b) Đất nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp mà tiền trả cho việc chuyển nhượng không có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước;

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

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 9 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, khoản 2 Điều 4 Nghị định 17/2006/NĐ-CP, Điều 11 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, Điều 5 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT; cụ thể như sau:

1. Giá đất để tính bồi thường quy định tại Điều 11 của Nghị định 69/2009/NĐ-CP là giá đất theo mục đích đang sử dụng của loại đất bị thu hồi, được UBND thành phố quy định và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm.

Trường hợp giá đất do UBND thành phố công bố chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì UBND thành phố giao cho cơ quan chức năng xác định lại giá đất cụ thể để quyết định giá đất tính bồi thường cho phù hợp và không bị giới hạn bởi quy định về khung giá các loại đất.

Căn cứ xác định loại đất, mục đích sử dụng đất của mỗi thửa đất:

a. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

c. Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d. Đất đang sử dụng ổn định, không phải tự chuyển mục đích trái phép, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

e. Đối với trường hợp chưa có căn cứ quy định tại các khoản a, b, c và khoản d Điều này thì căn cứ vào hiện trạng sử dụng ổn định, UBND quận, huyện (xã, phường, thị trấn) có trách nhiệm xác định loại đất, mục đích sử dụng đất.

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

a) Bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra mà giá đất tại thời điểm bồi thường do UBND 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;

b) 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 hợp lý mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được. 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 thực tế hợp lý tính thành tiền đã đầu tư vào đất trừ (-) đi số tiền đầu tư phân bổ cho thời gian đã sử dụng đất.

Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm:

a) 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);

b) Các khoản chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất được giao, được thuê và phù hợp với mục đích sử dụng đất. Trường hợp thu hồi đất mà đã được bồi thường về đất thì không được bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất;

c) 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 đất nông nghiệp

Thực hiện theo quy định tại Điều 16, 21 Nghị định 69/2009/NĐ-CP; Điều 6 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT;

1. Đất nông nghiệp được bồi thường gồm: đất trồng cây hàng năm (đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác); đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất là rừng trồng; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác.

2. Đối với đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch rừng phòng hộ, rừng đặc dụng mà các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận khoán nuôi tái sinh rừng, chăm sóc, bảo vệ rừng hoặc trồng rừng bằng nguồn vốn Ngân sách Nhà nước theo hợp đồng khoán thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường về cây trồng trên đất. Mức bồi thường tương đương với mức phân chia sản phẩm theo quy định tại Thông tư liên tịch số 80/2003/TTLT/BNN-BTC ngày 03/9/2003 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Quyết định số 178/2001/QĐ-TTg ngày 12/11/2001 của Thủ tướng Chính phủ về quyền hưởng lợi, nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân được giao, được thuê, nhận khoán rừng và đất lâm nghiệp.

3. 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; nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền tính theo giá đất cùng mục đích sử dụng.

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:

a) 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;

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

5. 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.

6. 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 được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

7. Đất nông nghiệp sử dụng chung của nông trường, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì 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.

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

a) Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở trong khu dân cư nhưng không được công nhận là đất ở; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở dọc kênh mương và dọc tuyến đường giao thông thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm còn được hỗ trợ bằng 30% - 70% giá đất ở của thửa đất đó; diện tích được hỗ trợ không quá 05 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương được quy định tại Quyết định số 55/2005/QĐ-UB ngày 17/8/2005 của UBND thành phố về việc Quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi gia đình, cá nhân và hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất có vườn, ao trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

UBND thành phố phân cấp cho UBND quận, huyện phê duyệt mức hỗ trợ từ 30% đến 50% giá đất ở của thửa đất đó. Trường hợp đặc biệt cần phải hỗ trợ cao hơn mức trên thì UBND quận, huyện đề xuất trình UBND xem xét, quyết định.

b) Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn; thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới phường, ranh giới khu dân cư thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp còn được hỗ trợ bằng 20% - 50% giá đất ở trung bình của khu vực có đất thu hồi theo quy định trong Bảng giá đất của địa phương; diện tích được hỗ trợ không quá 05 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương được quy định tại Quyết định số 55/2005/QĐ-UB ngày 17/8/2005 của UBND thành phố về việc Quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi gia đình, cá nhân và hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất có vườn, ao trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

UBND thành phố phân cấp cho UBND quận, huyện phê duyệt mức hỗ trợ từ 20% đến 35% giá đất ở trung bình của khu vực có đất thu hồi; trường hợp đặc biệt cần phải hỗ trợ cao hơn mức trên thì UBND quận, huyện đề xuất trình UBND thành phố xem xét, quyết định.

Giao UBND quận, huyện căn cứ bảng giá đất do UBND thành phố ban hành hàng năm để quyết định phê duyệt giá đất ở trung bình của khu vực làm căn cứ hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất theo nguyên tắc sau:

Giá đất ở trung bình của khu vực được xác định theo địa bàn xã, phường, thị trấn và bằng trung bình cộng của giá đất quy định đối với các vị trí của khu vực có đất ở bị thu hồi của các đường hoặc đường phố có tên trong xã, phường, thị trấn tại bảng giá đất do UBND thành phố ban hành hàng năm. Trường hợp trên địa bàn xã, phường, thị trấn không có đường, đường phố có tên trong bảng giá đất do UBND thành phố ban hành hàng năm thì xác định theo giá đất ở tại khu vực có đất ở bị thu hồi.

Sở Tài nguyên và môi trường kết hợp với Sở xây dựng xây dựng tiêu chuẩn khu dân cư và hướng dẫn cụ thể việc xác định ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của làng, bản, thôn.. và các điểm dân cư.

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 11 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Điều 30 Nghị định 84/2007/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 UBND cấp phường, xã, thị trấn 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

Thực hiện theo quy định tại Điều 12 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Nghị định 84/2007/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

Thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Nghị định 84/2007/NĐ-CP, cụ thể như sau:

Đất ở được xác định theo quy định tại Điều 50, 83, 84, 87 Luật Đất đai 2003 và Điều 45, 46, 47, 48, 79, 80 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường tính thành tiền theo giá đất ở.

Việc xác định là đất ở để khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo đất ở thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

1. Một số quy định cụ thể:

a) Diện tích đất ở là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;

b) Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao:

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

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

- Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 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.

- Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 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:

+ Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định của UBND thành phố thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở của UBND thành phố.

+ Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định của UBND thành phố thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

- 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 UBND thành phố.

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

a) 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 bồi thường bằng tiền theo đề nghị của người có đất bị thu hồi và phù hợp với thực tế ở địa phương.

b) 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 căn cứ vào quỹ đất, 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

Thực hiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Điều 3, 44, 45, 46, 47 Nghị định 84/2007/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; 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.

Giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi phần diện tích còn lại thực hiện như phần diện tích thu hồi trong quy hoạch thống nhất theo chính sách chung tại Điều 9 của Quy định này.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường, mà sau khi thu hồi không còn chỗ ở nào khác thì UBND 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 cho phù hợp thực tế tại địa phương.

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

3. Đất sử dụng ổn định quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai

a) Đất sử dụng ổn định quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai là đất đáp ứng một trong các tiêu chí sau đây:

- Đất đã được sử dụng liên tục cho một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm được cấp Giấy chứng nhận hoặc đến thời điểm có Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận;

- Trường hợp đất đã được sử dụng liên tục quy định tại điểm a khoản này mà có sự thay đổi về người sử dụng đất và sự thay đổi đó không phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất.

b) Việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được căn cứ vào ngày tháng năm sử dụng và mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau:

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

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

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

- Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành; biên bản hoà giải tranh chấp đất đai có chữ ký của các bên và xác nhận của đại diện UBND xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là UBND cấp xã) nơi có đất;

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

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

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

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

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

- Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của UBND cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký.

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

d) Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại điểm b Điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của UBND phường, xã, thị trấn về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư nơi có đất.

4. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với đất sử dụng trước ngày 15/10/1993 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất:

a) Trường hợp thu hồi đối với đất sử dụng trước ngày 15/10/1993 nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai và được UBND phường, xã, thị trấn xác nhận đất đó không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định sau:

- Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP thì người đang sử dụng đất được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có Quyết định thu hồi đất. Đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở và phần diện tích đất vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư;

- Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải đất ở) và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP thì người đang sử dụng đất được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng. Trường hợp trên thửa đất có cả phần diện tích đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì phần diện tích đó được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

- Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp mà người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường, hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

- Trường hợp đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP hoặc diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định 181/2004/NĐ-CP thì người sử dụng đất không được bồi thường về đất; nếu đất đang sử dụng là đất có nhà ở mà người có đất bị thu hồi không có chỗ ở nào khác thì được hỗ trợ về đất hoặc được giải quyết nhà tái định cư theo quy định.

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

5. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với đất sử dụng từ ngày 15/10/1993 trở về sau mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

a) Trường hợp thu hồi đối với đất đã sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai và được UBND phường, xã, thị trấn xác nhận đất đó không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định sau:

- Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất theo diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất và giá trị bồi thường phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP. Đối với phần diện tích vượt hạn mức đất ở và phần diện tích đất vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

- Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải là đất ở) và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp cùng loại. Trường hợp trên thửa đất có cả phần diện tích đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì phần diện tích đó được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

- Trường hợp đất đang sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp mà người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường, hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định 181/2004/NĐ-CP;

- Trường hợp đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP hoặc diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định 181/2004/NĐ-CP thì người sử dụng đất không được bồi thường về đất; nếu đất đang sử dụng là đất có nhà ở mà người có đất bị thu hồi không có chỗ ở nào khác thì được giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định 197/2004/NĐ-CP.

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

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

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

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

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

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

- Được bồi thường về đất đối với diện tích đất được giao là đất ở ngoài hạn mức giao đất quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

7. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất

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

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

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

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

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

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 15 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, 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. UBND thành phố (hoặc ủy quyền cho UBND 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

Thực hiện theo quy định tại Điều 16 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Điều 8 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT, 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:

a) Trường hợp làm thay đổi mục đích sử dụng đất;

- Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), 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 nhân (x) với diện tích bị thay đổi mục đích sử dụng;

- 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 nhân (x) với diện tích bị thay đổi mục đích sử dụng;

b) Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn 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 UBND cấp có thẩm quyền 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;

c) 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 a, b nêu trên;

d) Các loại đất sau đây không được bồi thường, hỗ trợ:

- 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;

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

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

- 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 của Quy định này.

- 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:

+ 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.

+ 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.

- 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.

- 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.

- Nhà, công trình không đủ điều kiện được bồi thường theo Điều 19 Quy định này thì phải phá dỡ và không được bồi thường, hỗ trợ.

- 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 quy định tại Điều 17 Nghị định 197/2004/NĐ-CP

Thực hiện theo quy định tại Điều 17 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Điều 9 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT, cụ thể như sau:

Các tổ chức là cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp của Nhà nước, Công ty có 100% vốn Nhà nước được Nhà nước cho thuê đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Thông tư 14/2009/TT-BTNMT nếu chi phí đầu tư đó không có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước. Trường hợp phải di chuyển đến địa điểm mới thì được hỗ trợ bằng tiền để thực hiện dự án đầu tư tại địa điểm mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mức hỗ trợ tối đa tương đương với mức bồi thường cho diện tích đất tại địa điểm bị thu hồi.

Tổ chức bị thu hồi đất được sử dụng số tiền này để chi trả tiền bồi thường và đầu tư tại địa điểm 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 địa điểm mới thì phải nộp số tiền còn lại vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

Chương III

BỒI THƯỜNG TÀI SẢN

Điều 18. Nguyên tắc bồi thường tài sản

Thực hiện 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 01/7/2004 mà tại thời điểm xây dựng trái với mục đích sử dụng đất 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. Nhà, xưởng, công trình, hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo dỡ 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 dự án lập dự toán di dời gửi cơ quan quản lý chuyên ngành thẩm định theo chức năng, nhiệm vụ quy định tại Quy định này trước khi gửi cơ quan có thẩm quyền trình UBND cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và thực tế ở địa phương. Trường hợp có khó khăn thì được phép thuê đơn vị tư vấn có chức năng để xác định chi phí này. Chi phí thuê đơn vị tư vấn được tính trong kinh phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (2%).

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 24 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, 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 xây dựng mới của nhà, công trình được tính theo diện tích xây dựng của nhà, công trình nhân với đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ.

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

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

Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành.

Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do UBND cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường tối đa không lớn hơn 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

3. Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, mà 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 ngoài việc được bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ còn được hỗ trợ thêm 5% giá trị phần xây dựng được bồi thường, hỗ trợ để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại nhưng tối thiểu không thấp hơn 5.000.000 đồng/hộ.

4. Trường hợp nhà kiên cố phải phá dỡ một phần, ranh giải tỏa cốt sàn và đà ở giữa hai cột chịu lực thì được tính bồi thường, hỗ trợ phần vật kiến trúc từ ranh giải tỏa vào đến cột chịu lực gần nhất của công trình kiến trúc phải phá dỡ.

Trường hợp nhà phá dỡ một phần mà diện tích còn lại chỉ còn cầu thang, nhà vệ sinh thì được bồi thường toàn bộ diện tích nhà.

5. Trụ sở cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, trường học, trạm y tế... thuộc sở hữu nhà nước:

Toàn bộ kinh phí bồi thường, hỗ trợ theo quy định được nộp vào tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính tại Kho bạc Nhà nước thành phố đối với các đơn vị do thành phố quản lý (đối với các đơn vị do Trung ương quản lý thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính); đơn vị lập dự án đầu tư xây dựng, sửa chữa, nâng cấp, cải tạo nơi làm việc mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được sử dụng số tiền bồi thường nhà, công trình xây dựng để thực hiện dự án đầu tư nhưng không vượt quá số tiền bồi thường nhà, công trình xây dựng theo quy định; số tiền còn lại nếu có được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

6. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đang sử dụng thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật cùng cấp theo tiêu chuẩn kỹ thuật do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành; nếu công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường.

Trong trường hợp công trình hạ tầng thuộc dự án phải di chuyển mà chưa được xếp loại vào cấp tiêu chuẩn kỹ thuật hoặc sẽ nâng cấp tiêu chuẩn kỹ thuật thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ

và tái định cư dự án phối hợp với chủ đầu tư báo cáo Sở quản lý chuyên ngành tham mưu UBND thành phố thống nhất với cơ quan có thẩm quyền quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư dự án để xác định cấp tiêu chuẩn kỹ thuật để bồi thường.

a) Mức chi phí bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của công trình có kết cấu, tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với công trình cần di dời.

- Công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương là công trình có quy mô, kết cấu và tính năng kỹ thuật giống như hiện trạng công trình cần di dời;

- Giá trị xây dựng mới là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng công trình có kết cấu, tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương và được xác định theo giá hiện hành tại thời điểm thẩm định xét duyệt phương án bồi thường.

b) Công trình hoặc các hạng mục công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật có thể tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt lại và tiếp tục sử dụng được thì khi cần di dời - tái lập chỉ tính bồi thường chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

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

d) Xác định tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ theo công thức sau:

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ = (1) + (2) + (4) – (3); trong đó:

- (1) là chi phí bồi thường công trình hạ tầng kỹ thuật phải di dời có thể hoặc không thể tháo rời, di chuyển, lắp đặt lại theo nguyên tắc bồi thường nêu trên;

- (2) là chi phí di dời tạm nếu có;

- (3) là giá trị vật tư, thiết bị thu hồi theo quy định;

- (4) là chi phí khảo sát và các khoản chi phí khác có liên quan đến việc lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định hiện hành.

đ) Về tổ chức thực hiện:

* Chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm:

- Khi tiến hành khảo sát lập thiết kế cơ sở và dự án đầu tư phải thông báo ngay bằng văn bản cho các đơn vị quản lý chuyên ngành của các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cần di dời về phạm vi giải phóng mặt bằng của dự án và các hồ sơ liên quan để cùng chuẩn bị kế hoạch, nguồn vốn và thực hiện di dời;

- Phối hợp, hỗ trợ đơn vị quản lý chuyên ngành trong quá trình khảo sát, lập hồ sơ bồi thường và tổ chức thực hiện;

- Kiểm tra xác nhận khối lượng di dời của các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi quy hoạch xây dựng dự án chính;

- Xem xét, trình Sở quản lý chuyên ngành thẩm định dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ do đơn vị quản lý chuyên ngành lập.

- Hợp đồng và tổ chức chi trả (một lần) tiền bồi thường, hỗ trợ cho đơn vị quản lý chuyên ngành công trình phải di dời theo phương án bồi thường, hỗ trợ (không có dự phòng phí) được cơ quan thẩm quyền xét duyệt.

* Đơn vị quản lý chuyên ngành của công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cần di dời có trách nhiệm:

- Lập phương án bồi thường, hỗ trợ di dời và tổ chức thực hiện việc di dời giải phóng mặt bằng đối với công trình theo đúng thủ tục và thời gian quy định;

- Cung cấp toàn bộ hồ sơ có liên quan cho chủ đầu tư dự án chính;

- Đầu tư xây dựng lại công trình mới theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng;

- Chịu trách nhiệm về khối lượng công trình phải di dời;

- Được sử dụng lại toàn bộ vật tư, thiết bị thu hồi sau khi đã khấu trừ giá trị thu hồi vào dự toán bồi thường, hỗ trợ (nếu có);

- Lập thủ tục ghi tăng, giảm tài sản đối với công trình đã di dời - tái lập và báo cáo với đơn vị chủ quản theo quy định.

* Trách nhiệm của các Sở quản lý chuyên ngành kỹ thuật:

- Xác định công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật được bồi thường, hỗ trợ khi phải di dời; công trình hoặc hạng mục công trình chỉ được bồi thường chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt; công trình hoặc hạng mục công trình không được bồi thường, hỗ trợ khi phải di dời theo quy định;

- Xây dựng, hướng dẫn cho các đơn vị quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội về quy trình thực hiện và phương pháp lập dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ theo đúng quy định chuyên ngành;

- Xác định giá trị vật tư, thiết bị thu hồi theo quy định và khấu trừ ngay trong hồ sơ dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ cho đơn vị có công trình hạ tầng kỹ thuật phải di dời;

- Thẩm định dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư trình. Quyết định phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền theo kết quả thẩm định dự toán của các Sở quản lý chuyên ngành kỹ thuật là cơ sở để cấp phát, thanh quyết toán (khoán gọn) kinh phí bồi thường, hỗ trợ di dời các công trình hạ tầng kỹ thuật.

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

8. 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 của Luật Đất đai thì việc xử lý tài sản theo quy định tại Điều 35 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

9. 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).

Đối với các loại tài sản mang tính chất chuyên ngành không có trong Phụ lục 1 Quy định này: giao Sở Xây dựng chịu trách nhiệm hướng dẫn thực hiện theo hướng như sau:

- Đối với công trình, vật kiến trúc không có trong danh mục tại Phụ lục 1 Quy định này thì chủ đầu tư phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án tổ chức lập bản vẽ và dự toán theo các quy định hiện hành cho từng loại công trình, vật kiến trúc (nếu đủ năng lực thực hiện) trên cơ sở tham khảo định mức do Bộ chuyên ngành và đơn giá xây dựng do Sở Xây dựng công bố, hoặc thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực để thực hiện.

- Đối với công trình, vật kiến trúc mang tính chất đặc thù riêng (không có trong danh mục, không có đơn giá, định mức công bố) thì chủ đầu tư phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện, năng lực thực hiện công việc khảo sát hiện trạng để lập bản vẽ, dự toán cho loại công trình, vật kiến trúc này trên cơ sở lập định mức, đơn giá riêng phù hợp với công trình, vật kiến trúc.

Trên cơ sở hồ sơ dự toán xây dựng mới của đơn vị tư vấn lập, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư dự án gửi phòng Quản lý đô thị hoặc Sở Xây dựng để xem xét. Sau khi có ý kiến của phòng Quản lý đô thị hoặc Sở Xây dựng, nếu đúng quy định thì Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư dự án gửi Hội đồng thẩm định thẩm định trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 20 Nghị định 197/2004/NĐ-CP; Điều 10 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT, cụ thể như sau:

1. Nhà, công trình khác được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về 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 theo quy định của pháp luật về 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:

a) Nhà, công trình xây dựng khác không được cấp phép xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 8 Quy định này, nếu xây dựng trước ngày 01/7/2004 thì được bồi thường theo Quy định. Nếu xây dựng từ ngày 01/7/2004 về sau, xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì không được bồi thường, nhưng được hỗ trợ tối đa bằng 80% mức bồi thường quy định tại Điều 19 Quy định này .

b) 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.

c) Nhà, công trình khác được xây dựng trước ngày 01/7/2004 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 UBND cấp có thẩm quyền 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 phải 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

Thực hiện theo quy định tại Điều 21 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Điều 11 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT, 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 cơ sở 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 quy định tại Điều 19 Quy định này.

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 qui định như sau:

a) 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.

b) 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 mả

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

1. Đối với việc di chuyển mồ mả, 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 Phụ lục 1, còn được hỗ trợ thêm phần kinh phí mua, thuê đất cải táng mộ là 5.000.000 đồng/cái.

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

Thực hiện 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 hóa, 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 UBND thành phố quyết định đối với công trình do địa phương quản lý.

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 24 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Điều 12 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT, 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... quy định tại khoản 1 Điều 2 của Nghị định số 74/CP ngày 25/10/1993 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp), 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). Giá trị hiện có của vườn cây lâu năm để tính bồi thường được xác định như sau:

a) Cây trồng đang ở chu kỳ đầu tư hoặc đang ở thời gian xây dựng cơ bản thì giá trị hiện có của vườn cây là toàn bộ chi phí đầu tư ban đầu và chi phí chăm sóc đến thời điểm thu hồi đất tính thành tiền theo thời giá tại thị trường địa phương;

b) Cây lâu năm là loại thu hoạch một lần (cây lấy gỗ) đang ở trong thời kỳ thu hoạch thì giá trị hiện có của vườn cây được tính bồi thường bằng (=) số lượng từng loại cây trồng nhân (x) với giá bán một (01) cây tương ứng cùng loại, cùng độ tuổi, cùng kích thước hoặc có cùng khả năng cho sản phẩm ở thị trường địa phương tại thời điểm bồi thường trừ (-) đi giá trị thu hồi (nếu có);

c) Cây lâu năm là loại thu hoạch nhiều lần (ví dụ như cây ăn quả, cây lấy dầu, nhựa...) đang ở trong thời kỳ thu hoạch thì giá trị hiện có của vườn cây được tính bồi thường là giá bán vườn cây ở thị trường địa phương tại thời điểm bồi thường trừ (-) đi giá trị thu hồi (nếu có);

d) Cây lâu năm đã đến thời hạn thanh lý thì chỉ bồi thường chi phí chặt hạ cho chủ sở hữu vườn cây.

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

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

b) 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.

5. 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

Thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định 197/2004/NĐ-CP; Điều 13 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT, 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

Thực hiện 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, cụ thể như sau:

1. Người lao động có giao kết hợp đồng lao động với tổ chức kinh tế, hộ sản xuất, kinh doanh có đăng ký kinh doanh được quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 1 Điều 27 Bộ Luật Lao động (Hợp đồng không xác định thời hạn hoặc hợp đồng từ 12 tháng đến 36 tháng); khi Nhà nước

thu hồi toàn bộ đất của đơn vị nêu trên dẫn đến việc ngừng sản xuất, kinh doanh (trường hợp bất khả kháng) thì người lao động được hỗ trợ trả lương ngừng việc theo khoản 3 Điều 62 Bộ Luật Lao động (tiền lương do hai bên thỏa thuận nhưng không được thấp hơn mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định).

2. Người lao động do ngừng việc trong trường hợp trên được hỗ trợ tiền lương ngừng việc thấp nhất bằng ba (03) tháng lương; trường hợp cá biệt do thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh của đơn vị kéo dài hơn ba (03) tháng thì được hỗ trợ tối đa không quá sáu (06) tháng lương.

3. Tiền lương làm căn cứ để tính lương ngừng việc là tiền lương được đơn vị xây dựng và đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước về lao động; bao gồm tiền lương cấp bậc, chức vụ và phụ cấp (nếu có). Trường hợp đơn vị chưa xây dựng và đăng ký thang lương, bảng lương với cơ quan quản lý nhà nước về lao động thì việc hỗ trợ căn cứ bằng thanh toán tiền lương tháng cuối của đơn vị trước khi có quyết định thu hồi đất của Nhà nước.

Chương IV

CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

Điều 27. Hỗ trợ

Thực hiện theo quy định tại Điều 17 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở;
2. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tạo việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp;
3. Hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp trong khu dân cư; đất vườn, ao không được công nhận là đất ở;
4. Hỗ trợ khác.

Điều 28. Hỗ trợ di chuyển

Thực hiện theo quy định tại Điều 18 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ kinh phí để di chuyển, cụ thể như sau :

- Nhà lầu (không phân biệt sàn bê tông hay sàn ván): 7.000.000 đồng/hộ;
- Nhà trệt (vách tường) : 5.000.000 đồng/hộ;
- Nhà còn lại: 3.000.000 đồng/hộ.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp khi Nhà nước thu hồi mà phải di chuyển cơ sở sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ kinh phí để tháo dỡ, di chuyển và lắp đặt.

Chi phí hỗ trợ theo khối lượng và chi phí thực tế di chuyển, do Hội đồng bồi thường dự án xem xét, xác định mức hỗ trợ cụ thể cho từng trường hợp. Trường hợp có khó khăn thì được phép thuê đơn vị tư vấn có chức năng để xác định chi phí này, nhưng Hội đồng Bồi thường dự án phải tổ chức nghiệm thu để xác định chi phí hỗ trợ cụ thể báo cáo Sở quản lý chuyên ngành xem xét. Sau khi có ý kiến của Sở quản lý chuyên ngành, nếu đúng quy định thì Hội đồng bồi thường dự án gửi Hội đồng thẩm định thẩm định trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt. Chi phí thuê tư vấn được tính vào kinh phí phục vụ công tác bồi thường của dự án (2%).

3. Người bị thu hồi đất ở mà không còn chỗ ở khác thì trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới (bổ 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 :

- a) Hộ có nhân khẩu từ 4 người trở xuống: 1.000.000 đồng/hộ/tháng;
- b) Hộ có nhân khẩu từ 5-8 người : 1.500.000 đồng/hộ/tháng;
- c) Hộ có nhân khẩu từ 9 người trở lên : 2.000.000 đồng/hộ/tháng.

Thời gian hỗ trợ tiền thuê nhà được tính từ lúc bàn giao mặt bằng đến khi được giao nền tại khu tái định cư và được hỗ trợ thêm tối đa không quá 3 tháng để xây dựng nhà.

Điều 29. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất

Áp dụng theo quy định tại Điều 20 Nghị định 69/2009/NĐ-CP và Điều 14 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT, khoản 3 Điều 4 Nghị định 17/2006/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp và được xác định theo khoản 1 Điều 14 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT.

2. Diện tích đất nông nghiệp mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng quy định tại khoản 1 Điều 20 của Nghị định 69/2009/NĐ-CP gồm diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất được giao để trồng rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác và được xác định như sau:

a) Đối với đất nông nghiệp đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai) thì xác định diện tích đất ghi trên giấy tờ đó;

b) Đối với đất nông nghiệp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng được thể hiện trong phương án giao đất nông nghiệp khi thực hiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì diện tích đất nông nghiệp được xác định theo phương án đó;

c) Đối với đất nông nghiệp không có giấy tờ, phương án giao đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì xác định theo hiện trạng thực tế đang sử dụng.

3. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp (kể cả đất vườn, ao và đất nông nghiệp quy định tại khoản 8 Điều 10 Quy định này) thì được hỗ trợ ổn định đời sống theo quy định sau đây:

a) Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 06 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 24 tháng;

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

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại các điểm a và b khoản này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng với giá 11.000 đồng/kg gạo. Trường hợp giá gạo bình quân trên thị trường tăng, giảm 20% thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề xuất UBND thành phố xem xét điều chỉnh.

4. 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.

5. Hộ gia đình, cá nhân kinh doanh buôn bán nhỏ, có nợ thuế môn bài bị ảnh hưởng mặt bằng kinh doanh phải sửa chữa hay xây dựng lại được hỗ trợ 2.000.000 đồng/hộ.

6. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất có mức sống thuộc diện hộ nghèo theo tiêu chí hộ nghèo do Bộ Lao động Thương binh và Xã hội công bố trong từng thời kỳ thì được hỗ trợ để vượt qua hộ nghèo; mức hỗ trợ và thời gian hỗ trợ cụ thể do UBND thành phố quy định nhưng không dưới 3 năm và không quá 10 năm kể từ ngày hoàn thành việc thu hồi đất.

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi mà thuộc đối tượng là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ bằng tiền. Mức hỗ trợ cao nhất bằng giá đất bồi thường tính theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.

8. Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, bao gồm: hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ

khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp. Mức hỗ trợ 10.000.000 đồng/hộ.

Điều 30. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm

Thực hiện theo quy định tại Điều 22 Nghị định 69/2009/NĐ-CP và Điều 16 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT, cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 29 Quy định này khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 10 Quy định này mà không có đất để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền quy định tại khoản 1 Điều 10 Quy định này còn được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo một trong các hình thức bằng tiền hoặc bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp như sau:

a) Hỗ trợ bằng tiền từ 1,5 đến 5 lần giá đất nông nghiệp đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương;

UBND thành phố phân cấp cho UBND quận, huyện phê duyệt mức hỗ trợ từ 1,5 đến 3 lần giá đất nông nghiệp; trường hợp đặc biệt cần phải hỗ trợ cao hơn thì UBND quận, huyện trình UBND thành phố xem xét, quyết định.

b) Hỗ trợ một lần bằng một suất đất ở hoặc một căn hộ chung cư hoặc một suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp. Việc hỗ trợ này chỉ thực hiện một lần khi có đủ các điều kiện sau :

- Hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ có nhu cầu nhận suất đất ở hoặc căn hộ chung cư hoặc suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;

- Địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, quỹ nhà ở;

- Số tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm quy định tại điểm a khoản 1 Điều này phải bằng hoặc lớn hơn giá trị một (01) suất đất ở hoặc giá một (01) căn hộ chung cư hoặc giá trị một (01) suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

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

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

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

UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện phê duyệt kinh phí hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề.

Điều 31. Hỗ trợ người đang thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước

Thực hiện theo quy định tại Điều 30 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Điều 17 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT cụ thể như sau:

Hộ gia đình, cá nhân đang hợp đồng 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 28 Quy định này, người được hỗ trợ phải có hợp đồng thuê nhà.

Điều 32. Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn

Thực hiện 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 33. Hỗ trợ khác

Thực hiện theo quy định tại Điều 23 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, cụ thể như sau:

Ngoài việc hỗ trợ quy định tại khoản 6 Điều 10, Điều 28, 29, 30 và 37 Quy định này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đề xuất Chủ tịch UBND 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. Chủ sử dụng nhà, ở, đất ở bị thu hồi đất bị phá dỡ nhà ở thì được hỗ trợ ổn định cuộc sống bằng tiền cho các nhân khẩu thực tế đang ăn ở tại nơi bị thu hồi đất như sau :

- Trường hợp chủ sử dụng nhà ở bị phá dỡ toàn bộ nhà ở: hỗ trợ 06 tháng với mức hỗ trợ quy định tại điểm c khoản 3 Điều 29 Quy định này.

- Trường hợp chủ sử dụng nhà ở bị phá dỡ một phần nhà ở: hỗ trợ 03 tháng với mức hỗ trợ quy định tại điểm c khoản 3 Điều 29 Quy định này.

2. 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 như sau:

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

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

c) Gia đình có công với Cách mạng, gia đình Cách mạng lão thành:

d) Gia đình cán bộ hưu trí và các đối tượng đang hưởng trợ cấp xã hội thường xuyên khác: 1.000.000 đồng/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.

3. Thường: đối với các chủ sử dụng đất bị thu hồi 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.

4. 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 40.000 đồng/m³ (có sự xác nhận của chính quyền địa phương).

Chương V

TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 34. Lập và thực hiện dự án tái định cư

Thực hiện 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, UBND 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 35. Bố trí tái định cư

Thực hiện theo quy định tại Điều 34 Nghị định 197/2004/NĐ-CP; Điều 18, 19 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT, cụ thể như sau:

1. Nguyên tắc chung:

a) Dân chủ, công bằng, công khai trong việc thực hiện chính sách tái định cư: cơ quan (tổ chức) được UBND 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 UBND phường, xã, thị trấn 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:

- 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;

- Dự kiến bố trí các hộ vào tái định cư;

b) Ưu tiên tái định cư 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.

c) Tạo điều kiện cho các hộ dân vào khu tái định cư được xem cụ thể khu tái định cư và thảo luận công khai về việc dự kiến bố trí quy định tại điểm a Điều này.

2. Tái định cư tập trung :

a) Tiêu chuẩn được giao đất ở mới tại khu tái định cư tập trung:

Căn cứ Điều 18 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT, cụ thể như sau :

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

- Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của UBND thành phố mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn phường, xã, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

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

- Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ (nhiều cặp vợ chồng) cùng chung sống đủ điều kiện tách hộ hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở bị thu hồi thì diện tích đất, diện tích nhà ở để bố trí tái định cư như sau:

+ Đối với chủ hộ (hộ chính) được xét theo tiêu chuẩn quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

+ Đối với các hộ phụ (hộ còn lại) được giao đất mỗi hộ 1 nền theo diện tích tối thiểu quy định tại b khoản 2 Điều này.

Tổng diện tích bố trí tái định cư cho chủ hộ (hộ chính) và hộ phụ (hộ còn lại) không được vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương được quy định tại Quyết định số 55/2005/QĐ-UB ngày 17 tháng 8 năm 2005 của UBND thành phố về việc Quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi gia đình, cá nhân và hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất có vườn, ao trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

b) 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 cho mỗi hộ gia đình, cá nhân phù hợp với lô (nền) được phê duyệt trong quy hoạch chi tiết của mỗi dự án, nhưng diện tích giao đất ở mới cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tại khu tái định cư tập trung không vượt quá hạn mức giao đất ở mới theo quy định, cụ thể như sau:

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 100 m ²
3. Từ 100m ² đến dưới 130 m ²	Từ 100m ² đến 130m ²
4. Trên 130m ²	Từ 130m ² đến 150m ²

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

tái định cư do UBND thành phố quyết định trên cơ sở suất đầu tư nhà ở và thực tế tại địa phương. Giá cho thuê nhà do UBND thành phố quyết định cho phù với thực tế tại địa phương.

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, trừ trường hợp được hỗ trợ tái định cư quy định tại khoản 1 Điều 37 của Quy định này.

3. Tiêu chuẩn được xem xét cho mua nền tái định cư và giá bán nền tái định cư:

a) Tiêu chuẩn được xem xét cho mua nền tại khu tái định cư tập trung:

* Hộ gia đình bị thu hồi toàn bộ đất ở, phải di chuyển chỗ ở, có diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn 150m², ngoài việc được giao đất ở mới theo quy định tại khoản 2 Điều này, nếu có nhu cầu, căn cứ vào quỹ đất, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư dự án xem xét, giải quyết cho mua thêm 01 nền với diện tích tối thiểu theo tiêu chuẩn giao đất ở mới (60m²);

* Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà thuộc đối tượng không được bồi thường đất, nếu không còn nơi ở nào khác thì được xem xét, giải quyết cho mua 01 nền với diện tích tối thiểu theo tiêu chuẩn giao đất ở mới (60m²) hoặc thuê nhà ở;

* Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, phải di chuyển chỗ ở mà diện tích đang sử dụng nhỏ hơn 15m², khi Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích, nếu có nhu cầu thì được xem xét giải quyết cho mua 01 nền với diện tích tối thiểu theo tiêu chuẩn giao đất ở mới (60m²) hoặc thuê nhà ở;

* Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thửa đất ở, mà trên thửa đất không có nhà ở thì được giải quyết như sau:

- Đối với trường hợp nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích, nếu có nhu cầu, căn cứ vào quỹ đất, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án xem xét, giải quyết cho mua với diện tích theo khung giao đất ở mới quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

- Đối với trường hợp nhà nước thu hồi một phần diện tích, mà diện tích thu hồi lớn hơn 60m², nếu có nhu cầu, căn cứ vào quỹ đất, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án xem xét, giải quyết cho mua với diện tích theo khung giao đất ở mới quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

- Đối với trường hợp nhà nước thu hồi một phần diện tích, mà diện tích thu hồi nhỏ hơn 60m²:

+ Nếu diện tích còn lại của thửa đất sau khi bị thu hồi không đủ diện tích để xây dựng nhà ở hoặc hình thể không phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở theo quy định, nếu có nhu cầu, căn cứ vào quỹ đất, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án xem xét, giải quyết cho mua 01 nền với diện tích tối thiểu theo tiêu chuẩn giao đất ở mới (60m²);

+ Nếu diện tích còn lại của thửa đất sau khi bị thu hồi từ 15 - 60m², đủ điều kiện để xây dựng nhà ở theo quy định thì không xem xét, giải quyết cho mua nền tại khu tái định cư;

+ Nếu diện tích còn lại của thửa đất sau khi bị thu hồi từ 15 - 60m², đủ điều kiện để xây dựng nhà ở theo quy định, mà người bị thu hồi đất yêu cầu nhà nước thu hồi phần diện tích còn lại, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án xem xét, giải quyết cho mua 01 nền với diện tích tối thiểu theo tiêu chuẩn giao đất ở mới (60m²);

* Hộ gia đình, cá nhân có nhà xây dựng trên phần đất nông nghiệp, mà nhà xây dựng trước ngày 01/7/2004, có hộ khẩu thường trú tại nơi bị thu hồi, phải di chuyển chỗ ở nếu có nhu cầu được xem xét, giải quyết cho mua 01 nền tại khu tái định cư với diện tích tối thiểu theo tiêu chuẩn giao đất ở mới (60m²).

b) Giá bán nền tái định cư :

Giá bán nền tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân không đủ tiêu chuẩn bố trí tái định cư nhưng được xem xét giải quyết cho mua nền tái định cư do UBND thành phố quyết định.

Điều 36. 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 37. Hỗ trợ tái định cư

Thực hiện theo quy định tại Điều 19 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, cụ thể như sau :

1. Nhà ở, đất ở tái định cư được thực hiện theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư.

Đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở mà không có chỗ ở nào khác thì được giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư.

Hộ gia đình, cá nhân nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà số tiền được bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu thì được hỗ trợ khoản chênh lệch đó; trường hợp không nhận đất ở, nhà ở tại khu tái định cư thì được nhận tiền tương đương với khoản chênh lệch đó.

2. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở mà tự lo chỗ ở thì được hỗ trợ một khoản tiền bằng suất đầu tư hạ tầng đối với phần diện tích được bố trí tái định cư nhưng tối đa không vượt quá 150m² tính cho một hộ gia đình tại khu tái định cư tập trung trừ trường hợp đã được nhận khoản tiền hỗ trợ tái định cư quy định tại khoản 1 Điều này.

- Quận Ninh Kiều, Bình Thủy, Cái Răng: 1.100.000 đồng/m²;

- Quận Thốt Nốt, Ô Môn và huyện Phong Điền: 1.000.000 đồng/m²;

- Huyện Vĩnh Thạnh, Thới Lai, Cờ Đỏ: 900.000 đồng/m²,

Điều 38. Quyền, nghĩa vụ của người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở

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

1. Quyền:

a) Đăng ký đến ở nơi tái định cư bằng văn bản;

b) 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;

c) 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;

d) Được cung cấp mẫu thiết kế nhà miễn phí.

2. Nghĩa vụ:

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

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

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

Điều 39. Tái định cư đối với dự án đặc biệt

Thực hiện 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

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT VÀ THỰC HIỆN VIỆC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Điều 40. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại Điều 27 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, cụ thể như sau:

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

1. Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt thì căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Nhu cầu sử dụng đất được thể hiện trong văn bản sau:

a) Đối với các tổ chức thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư;

Đối với các dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất trong đơn xin giao đất, thuê đất và có văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định về nhu cầu sử dụng đất.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và phải có xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất;

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải có văn bản của Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định về nhu cầu sử dụng đất.

c) Đối với cộng đồng dân cư thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất và phải có xác nhận của UBND phường, xã, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất;

d) Đối với cơ sở tôn giáo thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo.

Điều 41. Áp dụng thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất đối với dự án đầu tư

Thực hiện theo quy định tại Điều 28 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Trình tự, thủ tục thực hiện đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế:

a) Trường hợp không thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại các Điều 42, 44 và 45 Quy định này;

b) Trường hợp theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì thực hiện thu hồi đất giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện giải phóng mặt bằng và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào văn bản công nhận kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và giấy xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền không phải ra quyết định giao đất, cho thuê đất.

2. Đối với dự án đầu tư sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì không phải làm thủ tục thu hồi đất; sau khi được giới thiệu địa điểm, chủ đầu tư và người sử dụng đất thỏa thuận theo hình thức chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất.

Điều 42. Giới thiệu địa điểm và thông báo thu hồi đất

Thực hiện theo quy định tại Điều 29 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, Điều 26 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT cụ thể như sau:

1. Chủ đầu tư hoặc cơ quan được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án đầu tư nộp hồ sơ tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ về đầu tư tại địa phương. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến các cơ quan có liên quan đến dự án đầu tư để xem xét giới thiệu địa điểm theo thẩm quyền hoặc trình UBND thành phố xem xét giới thiệu địa điểm.

2. UBND thành phố thông báo thu hồi đất hoặc ủy quyền cho UBND quận, huyện thông báo thu hồi đất ngay sau khi giới thiệu địa điểm đầu tư; trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch thì thực hiện thông báo sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và công bố.

Nội dung thông báo thu hồi đất gồm:

- Lý do thu hồi đất, diện tích và vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và dự kiến về kế hoạch di chuyển.

Việc thông báo thu hồi đất được thực hiện trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương và niêm yết tại trụ sở UBND phường, xã, thị trấn nơi có đất, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư có đất thu hồi.

- Giao nhiệm vụ cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- Cho phép nhà đầu tư được tiến hành khảo sát, lập dự án đầu tư.

Thông báo thu hồi đất của UBND cấp tỉnh hoặc UBND cấp huyện là căn cứ pháp lý để Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và nhà đầu tư thực hiện các nội dung theo quy định tại thông báo thu hồi đất.

3. Cho phép khảo sát lập dự án đầu tư

a) Chủ tịch UBND thành phố cho phép chủ đầu tư tiến hành khảo sát, đo đạc lập bản đồ khu vực dự án ngay sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư để phục vụ việc lập và trình duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, thu hồi đất và lập phương án bồi thường tổng thể, hỗ trợ, tái định cư và chỉ đạo UBND quận, huyện, phường, xã, thị trấn triển khai thực hiện các công việc tại điểm b, điểm c khoản này;

b) Chủ tịch UBND quận, huyện có trách nhiệm thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp. Đối với các địa phương đã thành lập Tổ chức phát triển quỹ đất thì UBND cấp có thẩm quyền có thể giao nhiệm vụ lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp cho Tổ chức phát triển quỹ đất;

Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (gọi tắt là Hội đồng Bồi thường của dự án) được thành lập 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.

c) Chủ tịch UBND phường, xã, thị trấn có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư phổ biến kế hoạch khảo sát, đo đạc cho người sử dụng đất trong khu vực dự án và yêu cầu người sử dụng đất tạo điều kiện để chủ đầu tư thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất để lập dự án đầu tư.

4. Đối với dự án quan trọng quốc gia sau khi được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; dự án nhóm A, dự án xây dựng hệ thống giao thông, thủy lợi, đề điều phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải thực hiện các công việc quy định tại khoản 1 Điều này.

5. Thời hạn ra văn bản giới thiệu địa điểm đầu tư; thông báo thu hồi đất; thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này không quá ba mươi (30) ngày, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ về đầu tư hợp lệ.

6. Sau khi đã được giới thiệu địa điểm, chủ đầu tư lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và xây dựng; lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Nội dung dự án đầu tư phải thể hiện phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 43. kê khai và tổ chức điều tra hiện trạng, xác minh nội dung kê khai

1. Kê khai :

Hội đồng bồi thường của dự án tổ chức họp công khai với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất và tài sản thuộc phạm vi dự án, phát tờ khai theo mẫu quy định chung. Trường hợp người có đất trong phạm vi thu hồi đất vì lý do khách quan không dự họp được thì Hội đồng bồi thường tổ chức phát và hướng dẫn tờ khai tại nơi cư trú của chủ sử dụng nhà, đất.

Tờ khai phải có các nội dung chủ yếu sau :

a) Diện tích, loại đất (mục đích sử dụng đất), nguồn gốc, thời điểm đất được sử dụng theo mục đích hiện trạng, các giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có...

b) Số lượng, loại nhà, cấp nhà, chất lượng, thời gian đã sử dụng, tính chất hợp pháp của nhà, công trình hiện có trên đất bị thu hồi; số lượng, loại cây, tuổi cây đối với cây lâu năm; diện

tích, loại cây, năng suất, sản lượng đối với cây hàng năm, diện tích, năng suất, sản lượng, thời điểm thu hoạch đối với thủy sản, số lượng mộ phải di dời...

c) Số hộ gia đình, số nhân khẩu ăn ở thường xuyên tại nơi có đất thuộc phạm vi dự án; số lao động chịu ảnh hưởng do việc thu hồi đất (là những người trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp bị thu hồi hoặc những người lao động có hợp đồng lao động với chủ sử dụng đất có đăng ký kinh doanh, thực tế có kinh doanh và thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước trên đất phi nông nghiệp); nguyện vọng tái định cư và chuyển đổi nghề nghiệp (nếu có).

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm kê khai theo mẫu tờ khai và nộp cho Hội đồng bồi thường hoặc tại UBND phường, xã, thị trấn nơi có đất thuộc phạm vi dự án.

2. Tổ chức điều tra hiện trạng, xác minh nội dung lời khai:

a) Hội đồng bồi thường tổ chức lập biên bản điều tra, xác minh số liệu theo mẫu tờ khai đối với từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà, đất trong phạm vi dự án; trong đó số liệu về vị trí thửa đất, tổng diện tích đất sử dụng, tổng diện tích đất thu hồi, diện tích nhà thu hồi phải có kèm theo bản vẽ ghi rõ kích thước và các mã tính diện tích bằng số kèm theo ghi rõ diện tích bằng chữ trong dấu ngoặc đơn.

Biên bản phải ghi rõ ngày, tháng, năm lập biên bản, số liệu trong biên bản không được sửa chữa, tẩy xóa và có đầy đủ chữ ký của các thành viên, chữ ký của người có nhà, đất trong phạm vi thu hồi đất (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật) và đóng dấu xác nhận của UBND phường, xã, thị trấn. Trường hợp phát sinh theo tờ rời phải đóng dấu giáp lai của UBND phường, xã, thị trấn.

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi thu hồi đất cố tình không hợp tác điều tra, xác minh, ký biên bản thì Hội đồng bồi thường lập biên bản có đầy đủ chữ ký của các thành viên và xác nhận của UBND phường, xã, thị trấn, đồng thời căn cứ vào hồ sơ quản lý nhà, đất hiện có để lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Khi cưỡng chế thu hồi đất, trước khi phá dỡ công trình, Hội đồng bồi thường tổ chức xác định cụ thể về diện tích đất, tài sản trên đất (nếu có biến động so với hồ sơ quản lý) để xem xét điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

b) Xác minh nội dung kê khai :

- UBND phường, xã, thị trấn xác nhận các nội dung :

+ Xác định nhà, đất trong phạm vi thu hồi của hộ gia đình, cá nhân có tranh chấp hay không tranh chấp.

+ Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai, xây dựng lưu trữ theo quy định tại UBND phường, xã, thị trấn để xác định các điều kiện được bồi thường hoặc không được bồi thường, hỗ trợ theo các Điều quy định tại Chương II, III Quy định này.

+ Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai, xác nhận thời điểm bắt đầu sử dụng đất theo mục đích sử dụng hiện trạng, thời điểm xây dựng nhà, công trình trên đất nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi thu hồi đất. Trường hợp không có hồ sơ thì tổ chức thu thập ý kiến của Mặt trận Tổ quốc phường, xã, thị trấn và những người đã từng cư ngụ cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất để làm căn cứ xác nhận.

- Công an phường, xã, thị trấn xác nhận về hộ khẩu, nhân khẩu cư trú tại nơi bị thu hồi nhà, đất của hộ gia đình, cá nhân.

- Chi cục thuế xác nhận về thu nhập sau thuế.

- Phòng Lao động thương binh và xã hội xác nhận về đối tượng chính sách được hỗ trợ theo quy định.

- Cơ quan quản lý vốn, tài sản nhà nước theo phân cấp xác nhận về nguồn, cơ cấu vốn có nguồn gốc ngân sách nhà nước đối với đất, tài sản nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng của tổ chức.

Điều 44. Lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Thực hiện theo quy định tại Điều 30 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, Điều 20 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT cụ thể như sau:

1. Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là một nội dung của dự án đầu tư do nhà đầu tư lập và được phê duyệt cùng với phê duyệt dự án đầu tư; trường hợp dự án đầu

tư không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì UBND quận, huyện nơi có đất có trách nhiệm xem xét, chấp thuận về phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng giúp nhà đầu tư lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

a) Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND thành phố phê duyệt phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất liên quan từ hai quận, huyện trở lên.

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND quận, huyện phê duyệt phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này.

2. Nội dung phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm:

a) Diện tích các loại đất dự kiến thu hồi;

b) Tổng số người sử dụng đất trong khu vực dự kiến thu hồi đất;

c) Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội;

d) Dự kiến số tiền bồi thường, hỗ trợ;

đ) Việc bố trí tái định cư (dự kiến về nhu cầu, địa điểm, hình thức tái định cư);

e) Dự kiến thời gian và kế hoạch di chuyển, bàn giao mặt bằng.

3. Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết cho từng chủ sử dụng đất trong phạm vi của dự án:

Sau khi dự án đầu tư, phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xét duyệt hoặc chấp thuận thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập và trình phương án về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết cho từng chủ sử dụng đất trong phạm vi của dự án theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, Thông tư 14/2009/TT-BTNMT và theo quy định sau đây:

Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết gồm:

- Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;

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

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

- Số tiền bồi thường, hỗ trợ;

- Việc bố trí tái định cư;

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

- Việc di dời mồ mả.

4. Lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết:

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

b) Việc niêm yết phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện UBND phường, xã, thị trấn, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc phường, xã, thị trấn đại diện những người có đất bị thu hồi;

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

5. Hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết:

a) Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, nêu rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; hoàn chỉnh và gửi phương án đã hoàn chỉnh kèm theo bản tổng hợp ý kiến đóng góp đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định;

b) Trường hợp còn nhiều ý kiến không tán thành phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng cần giải thích rõ hoặc xem xét, điều chỉnh trước khi chuyển cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định.

6. Cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất theo quy định sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất trình UBND thành phố ra quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất trình UBND quận, huyện ra quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Điều 45. Quyết định thu hồi đất, phê duyệt và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giao đất, cho thuê đất

Thực hiện theo quy định tại Điều 31 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, Điều 22, 29 Thông tư 14/2009/TT-BTC cụ thể như sau :

1. Thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Điều 37 và Điều 44 của Luật Đất đai.

Trường hợp thu hồi đất và giao đất hoặc cho thuê đất thuộc thẩm quyền của một cấp thì việc thu hồi đất và giao đất hoặc cho thuê đất được thực hiện trong cùng một quyết định.

Trường hợp khu đất thu hồi có cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thì UBND quận, huyện quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày UBND quận, huyện quyết định thu hồi đất, UBND thành phố quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài và giao đất, cho thuê đất theo dự án cho chủ đầu tư trong cùng một quyết định.

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất, Phòng tài nguyên và môi trường trình UBND quận, huyện phê duyệt và công bố công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết cho từng chủ sử dụng đất trong phạm vi của dự án.

Đối với dự án thu hồi đất trên địa bàn từ hai (02) quận, huyện trở lên: UBND thành phố ủy quyền cho UBND quận, huyện căn cứ phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được UBND thành phố phê duyệt cho dự án ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết cho từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo quy định;

* Hồ sơ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư bao gồm :

- Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã hoàn chỉnh theo quy định tại khoản 5 Điều 44 Quy định này.

- Bản tổng hợp ý kiến đóng góp của người có đất bị thu hồi.

* Nội dung thẩm định gồm:

a) Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;

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

c) Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội;

d) Số tiền bồi thường, hỗ trợ;

đ) Việc bố trí tái định cư;

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

g) Việc di dời mồ mả.

Kinh phí lập và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án được sử dụng từ khoản kinh phí chi cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 26 của Nghị định 69/2009/NĐ-CP.

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

3. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư.

Khi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư, người có đất bị thu hồi có trách nhiệm nộp (bản gốc) các giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để chuyển cho cơ quan tài nguyên và môi trường làm thủ tục thu hồi, chỉnh lý hoặc cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất không bị thu hồi.

4. Trong thời hạn hai mươi (20) ngày, kể từ ngày Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất theo phương án đã được xét duyệt thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Việc bàn giao đất giữa Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và người có đất bị thu hồi phải lập thành biên bản và có xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi. Trường hợp người được nhận bồi thường ủy quyền cho người khác nhận tiền bồi thường thì phải có giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

Trường hợp việc bồi thường được thực hiện theo tiến độ thì chủ đầu tư được nhận bàn giao phần diện tích mặt bằng đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ để triển khai dự án.

5. Trường hợp chủ đầu tư và những người bị thu hồi đất đã thỏa thuận bằng văn bản thống nhất về phương án bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất hoặc khu đất thu hồi không phải giải phóng mặt bằng thì UBND cấp có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.

Điều 46. Cưỡng chế thu hồi đất

Thực hiện theo quy định tại Điều 32 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, cụ thể như sau :

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

a) Thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại các Điều 40, 41, 42 Quy định này và Điều 38 Nghị định 69/2009/NĐ-CP;

b) Quá ba mươi (30) ngày, kể từ thời điểm phải bàn giao đất theo quy định mà người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Sau khi đại diện của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, UBND và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc phường, xã, thị trấn nơi có đất thu hồi đã vận động thuyết phục nhưng người có đất bị thu hồi không chấp hành việc bàn giao đất đã bị thu hồi cho Nhà nước;

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

đ) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với UBND phường, xã, thị trấn niêm yết công khai quyết định cưỡng chế tại trụ sở UBND phường, xã, thị trấn nơi có đất thu hồi.

2. Sau mười lăm (15) ngày, kể từ ngày giao trực tiếp quyết định cưỡng chế hoặc ngày niêm yết công khai quyết định cưỡng chế quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này mà người bị cưỡng chế

không bàn giao đất thì UBND quận, huyện chỉ đạo, tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Điều 47. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án đầu tư thuộc các Bộ, ngành

Thực hiện theo quy định tại Điều 33 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, Điều 21 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT, cụ thể như sau :

1. Căn cứ quy mô thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư có thể quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng và tổ chức thực hiện độc lập theo quy định sau:

a) Thời điểm tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng là thời điểm xét duyệt hoặc chấp thuận dự án đầu tư.

b) Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư sau khi phê duyệt được thực hiện độc lập nhưng phải đảm bảo yêu cầu về tiến độ của dự án đầu tư.

2. UBND thành phố có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án đầu tư thuộc diện nhà nước thu hồi đất của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty, đơn vị sự nghiệp thuộc Trung ương (trong Điều này gọi là Bộ, ngành).

Bộ, ngành có dự án đầu tư phải phối hợp với UBND thành phố và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong quá trình tổ chức thực hiện; bảo đảm kinh phí cho việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

Điều 48. Thu hồi đất trong trường hợp đất thuộc diện Nhà nước thu hồi mà nhà đầu tư đã chủ động đề nghị và được phép thỏa thuận nhưng không đạt được sự thỏa thuận với người sử dụng đất

Căn cứ Điều 40 Nghị định 84/2007/NĐ-CP, cụ thể như sau :

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

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

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

b) Khiếu nại của người sử dụng đất đối với quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính trong thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63, 64 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và quy định giải quyết khiếu nại tại Nghị định số 136/2006/NĐ-CP ngày 14/11/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo và các luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo (gọi tắt là Nghị định số 136/2006/NĐ-CP).

Chương VII

GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Điều 49. Giải quyết khiếu nại về giá đất bồi thường, quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất

Thực hiện theo quy định của Điều 40 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63 và Điều 64 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và quy định giải quyết khiếu nại tại Nghị định số 136/2006/NĐ-CP.

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

Điều 50. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch UBND quận, huyện

Thực hiện theo quy định tại Điều 63 Nghị định 84/2007/NĐ-CP:

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

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

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

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

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

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

Điều 51. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch UBND thành phố

Thực hiện theo quy định tại Điều 64 Nghị định 84/2007/NĐ-CP:

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

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

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

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

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

Điều 52. Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai không thuộc trường hợp quy định tại Điều 50 và Điều 51 của Quy định này

Thực hiện theo quy định tại Điều 65 Nghị định 84/2007/NĐ-CP, cụ thể như sau:

Việc giải quyết khiếu nại đối với hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc UBND xã, phường, thị trấn; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Văn phòng UBND quận, huyện; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Văn phòng UBND thành phố; quyết định hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường và quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai của Chủ tịch UBND

quận, huyện, Chủ tịch UBND thành phố không thuộc trường hợp quy định tại Điều 50 và Điều 51 Quy định này được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Chương VIII

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 53. Giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, Điều 23 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT, cụ thể như sau:

1. UBND thành phố giao việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường gồm:

- a) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận, huyện;
- b) Tổ chức phát triển quỹ đất.

2. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận, huyện do lãnh đạo UBND quận, huyện làm Chủ tịch Hội đồng, các thành viên gồm:

- a) Đại diện cơ quan Tài chính;
- b) Đại diện cơ quan Tài nguyên và Môi trường;
- c) Đại diện cơ quan Kế hoạch và Đầu tư;
- d) Chủ đầu tư;

đ) Đại diện UBND phường, xã, thị trấn có đất bị thu hồi;

e) Đại diện của những hộ gia đình bị thu hồi đất từ một đến hai người do UBND và Mặt trận tổ quốc xã, phường, thị trấn nơi có đất thuộc phạm vi dự án giới thiệu được tham gia khi thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Đại diện những người có đất thuộc phạm vi dự án có trách nhiệm phản ánh nguyện vọng của những người có đất thuộc phạm vi dự án và vận động những chủ sử dụng đất nằm trong phạm vi dự án thực hiện di chuyển, bàn giao mặt bằng đúng tiến độ.

Hội đồng bồi thường dự án 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.

g) Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

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

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận, huyện hoặc Tổ chức phát triển Quỹ đất được thuê doanh nghiệp thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Việc thuê doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 3 Điều 25 của Nghị định 69/2009/NĐ-CP được thực hiện như sau:

a) Các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng gồm có:

- Đo đạc, lập bản đồ hiện trạng; trích lục bản đồ, trích sao hồ sơ địa chính (trường hợp chưa có bản đồ địa chính hoặc bản đồ địa chính đã bị biến động không còn phù hợp với hiện trạng thì trích đo, lập hồ sơ thửa đất);

- Lập phương án về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Lập và thực hiện dự án xây dựng khu tái định cư;

- Dịch vụ khác về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

b) Trường hợp thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận, huyện thì việc thuê doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện theo quy định sau:

- Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận, huyện có văn bản đề nghị UBND quận, huyện quyết định việc thuê doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng;

- Doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Điều 54. Trách nhiệm của Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án

Thực hiện 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 UBND 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:

a) 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;

b) 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

c) 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;

d) 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 hỗ trợ và tái định cư 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, chính sách tái định cư trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 55. Trách nhiệm của UBND các cấp

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

1. UBND quận, huyện nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo, tổ chức, tuyên truyền, vận động mọi tổ chức, cá nhân về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng theo đúng quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) 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 UBND thành phố;

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

d) Giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền được giao; ra quyết định cưỡng chế và 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. UBND phường, xã, thị trấn có trách nhiệm:

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

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

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

Điều 56. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành thành phố

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

1. Sở Tài chính: Kiểm tra quyết toán 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:

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

b) Xác định giá nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất để tính bồi thường; thực hiện nhiệm vụ tại khoản 9 Điều 19 của Quy định này.

c) 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.

d) Thẩm định 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:

a) Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan trình UBND thành phố phê duyệt giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ.

b) 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;

c) 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;

d) Chủ trì phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng trình UBND thành phố quyết định phạm vi thu hồi đất của từng dự án.

5. Sở Nông nghiệp & Phát triển nông thôn:

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

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

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

6. Sở Công Thương:

Thẩm định 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, hệ thống dây chuyền sản xuất và các công trình thuộc phạm vi quản lý.

7. Sở Giao thông vận tải:

Thẩm định 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 và các công trình thuộc phạm vi quản lý.

8. Sở Thông tin - Truyền thông:

Thẩm định dự toán chi phí di dời, lắp đặt và xây dựng lại đối với công trình công nghệ thông tin, bưu chính, viễn thông, tháp thu, phát sóng viễn thông, truyền thanh, truyền hình, các công trình hạ tầng kỹ thuật, giải quyết đối với các công trình thuộc phạm vi quản lý.

9. Sở Lao động Thương binh và Xã hội:

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

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức việc đào tạo chuyển đổi nghề và tạo việc làm cho các hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp.

10. Cục thuế thành phố :

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

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

11. Các cơ quan khác có liên quan:

Thẩm định hồ sơ dự toán các công trình, tài sản, vật kiến trúc phải di chuyển và các chi phí có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc phạm vi quản lý để Hội đồng bồi thường làm cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

Điều 57. Trách nhiệm của tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Thực hiện 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 UBND 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 58. Trách nhiệm của UBND các cấp trong trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất

Căn cứ Điều 41 Nghị định 84/2007/NĐ-CP, cụ thể như sau :

1. UBND các cấp, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm sau đây:

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

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

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

2. UBND các cấp và các cơ quan nhà nước không được ra quyết định thu hồi đất hoặc thực hiện các biện pháp không phù hợp với quy định của pháp luật để can thiệp vào việc thỏa thuận giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất trong trường hợp đất không thuộc diện thu hồi.

Điều 59. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Thực hiện theo Điều 26 Nghị định 69/2009/NĐ-CP, Điều 24 Thông tư 14/2009/TT-BTNMT, cụ thể như sau :

1. Tổ chức chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm lập dự toán chi phí cho công tác này của từng dự án như sau:

a) 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;

b) 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, UBND thành phố quyết định mức chi cụ thể áp dụng tại địa phương cho phù hợp cho từng nội dung công việc;

c) 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;

d) 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;

đ) 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.

2. 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:

a) 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;

b) 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;

c) 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 ...;

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

đ) 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);

e) 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);

g) Chi in ấn và văn phòng phẩm;

h) Các phí trả lương, bảo hiểm xã hội cho việc thuê nhân công thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

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

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. Trường hợp phải thực hiện cưỡng chế thu hồi đất thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định. Kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi đất được tính vào vốn đầu tư của dự án.

4. 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. Đối với các dự án thực hiện trên các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn, dự án xây dựng công trình hạ tầng theo tuyến thì tổ chức được giao thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được lập dự toán kinh phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án theo khối lượng công việc thực tế, không khống chế mức trích 2%.

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

5. 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.

Trên cơ sở kinh phí đảm bảo cho việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được trích không quá 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án; căn cứ vào điều kiện thực tế của địa phương UBND thành phố quyết định mức kinh phí cụ thể phục vụ cho việc bồi thường, hỗ

trợ và tái định cư cho phù hợp với quy mô, tính chất, đặc điểm của từng loại dự án để áp dụng thống nhất trên địa bàn địa phương. Trường hợp tại địa phương có thành lập Hội đồng thẩm định phương án bồi thường hoặc Ban chỉ đạo cấp thành phố để chỉ đạo công tác giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất, thì trên cơ sở nhiệm vụ công tác của Hội đồng thẩm định, của Ban chỉ đạo cấp thành phố, UBND thành phố quyết định cụ thể tỷ lệ phân chia mức kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án, để sử dụng cho Hội đồng bồi thường, Hội đồng thẩm định, Ban chỉ đạo công tác giải phóng mặt bằng thành phố cho phù hợp.

Điều 60. Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc, phát sinh, UBND quận, huyện, Sở, ngành có liên quan và các chủ đầu tư kịp thời báo cáo, đề xuất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình UBND thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Chương IX HIỆU LỰC VÀ TRÁCH NHIỆM THI HÀNH

Điều 61. Hiệu lực thi hành

Thực hiện theo Khoản 3, 4 Điều 39 Nghị định 69/2009/NĐ-CP như sau :

1. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày quy định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hoặc không điều chỉnh theo quy định này.

2. Đối với 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 quy 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 này. Trường hợp thực hiện bồi thường chậm thì giá đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

Điều 62. Trách nhiệm thi hành

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

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tổ chức thực hiện Quy định này.

Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan, Ban ngành thành phố; Chủ tịch UBND 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.

PHỤ LỤC 1

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 12/2010/QĐ-UBND ngày 04/02/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ)

NHÓM 1: NHÀ Ở

STT	Loại	đvt	đơn giá (đồng)
A	Nhà độc lập		
I	Nhà lầu khung cột BTCT, móng BTCT, sàn BTCT, tường gạch		
1	Mái BTCT		
a	Nền gạch men	m2	3.550.000
b	Nền gạch bông	m2	3.490.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	3.450.000
2	Mái ngói, có trần		
a	Nền gạch men	m2	3.400.000
b	Nền gạch bông	m2	3.340.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	3.300.000

3	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần		
a	Nền gạch men	m2	3.150.000
b	Nền gạch bông	m2	3.090.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	3.050.000
Ghi chú: - Nhà có cùng kết cấu như trên, nếu không trần giảm đơn giá 60.000 đồng/m2 - Nhà có ốp gạch men chân tường và trang trí đơn giá bồi hoàn tính theo thực tế.			
II	Nhà lầu cột BTCT (kể cả BTĐS), móng BTCT, sàn lót đan XM, tường gạch		
1	Mái ngói, có trần		
a	Nền gạch men	m2	3.000.000
b	Nền gạch bông	m2	2.950.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	2.890.000
2	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần		
a	Nền gạch men	m2	2.800.000
b	Nền gạch bông	m2	2.750.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	2.710.000
Ghi chú: - Nhà có cùng kết cấu như trên, nếu không trần giảm đơn giá 60.000 đồng/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: 290.000 đồng/m2. - Nhà có ốp gạch men chân tường và trang trí đơn giá bồi hoàn tính theo thực tế.			
III	Nhà lầu cột BTCT (kể cả BTĐS), móng BTCT, sàn ván, tường gạch		
1	Mái ngói, có trần		
a	Nền gạch men	m2	2.850.000
b	Nền gạch bông	m2	2.790.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	2.750.000
2	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần		
a	Nền gạch men	m2	2.700.000
b	Nền gạch bông	m2	2.640.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	2.600.000
Ghi chú: - Nhà có cùng kết cấu như trên, nếu không trần giảm đơn giá 60.000 đồng/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: 290.000 đồng/m2. - Nhà có ốp gạch men chân tường và trang trí đơn giá bồi hoàn tính theo thực tế.			
IV	Nhà lầu cột gạch, cột gỗ, móng BTCT, sàn ván, tường gạch		
1	Mái ngói, có trần		
a	Nền gạch men	m2	2.650.000

b	Nền gạch bông	m2	2.590.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	2.550.000
2	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần		
a	Nền gạch men	m2	2.500.000
b	Nền gạch bông	m2	2.440.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	2.400.000
Ghi chú:			
- Nhà có cùng kết cấu như trên, nếu không trần giảm đơn giá 60.000 đồng/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: 290.000 đồng/m2.			
- Nhà có ốp gạch men chân tường và trang trí đơn giá bồi hoàn tính theo thực tế.			
V	Nhà trệt khung cột BTCT, móng BTCT, gia cố cừ tràm, tường gạch		
1	Mái BTCT.		
a	Nền gạch men	m2	3.250.000
b	Nền gạch bông	m2	3.190.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	3.150.000
2	Mái ngói, có trần		
a	Nền gạch men	m2	3.020.000
b	Nền gạch bông	m2	2.960.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	2.920.000
3	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần		
a	Nền gạch men	m2	2.700.000
b	Nền gạch bông	m2	2.640.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	2.600.000
- Nhà có cùng kết cấu như trên, nếu không trần giảm đơn giá 60.000 đồng/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: 290.000 đồng/m2.			
- Nhà có ốp gạch men chân tường và trang trí đơn giá bồi hoàn tính theo thực tế .			
VI	Nhà trệt cột BTCT (kể cả cột BTĐS), (móng không phải BTCT gia cố cừ tràm), tường gạch		
1	Mái ngói, có trần		
a	Nền gạch men	m2	1.950.000
b	Nền gạch bông	m2	1.890.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	1.840.000
2	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần		
a	Nền gạch men	m2	1.560.000
b	Nền gạch bông	m2	1.500.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	1.440.000

<ul style="list-style-type: none"> - Nhà có cùng kết cấu như trên, nếu không trần giảm đơn giá 60.000 đồng/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: 290.000 đồng/m². - Nhà có ốp gạch men chân tường và trang trí đơn giá bồi hoàn tính theo thực tế . 			
VII	Nhà trệt cột gạch, cột gỗ, (móng không phải BTCT gia cố cừ tràm), tường gạch		
1	Mái ngói, có trần		
a	Nền gạch men	m ²	1.550.000
b	Nền gạch bông	m ²	1.490.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.450.000
2	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần		
a	Nền gạch men	m ²	1.320.000
b	Nền gạch bông	m ²	1.260.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	1.170.000
Ghi chú :			
<ul style="list-style-type: none"> - Nhà có cùng kết cấu như trên, nếu không trần giảm đơn giá 60.000 đồng/m². - Cột gỗ tạp hoặc sắt áp chiếm 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: 290.000 đồng/m². - Nhà có ốp gạch men chân tường và trang trí đơn giá bồi hoàn tính theo thực tế. 			
VIII	Nhà tạm		
1	Nhà khung cột gỗ tạp, mái lá, vách lá, nền gạch men.	m ²	520.000
2	Nhà khung cột gỗ tạp, mái lá, vách lá, nền gạch bông.	m ²	470.000
3	Nhà khung cột gỗ tạp, mái lá, vách lá, nền xi măng, gạch tàu.	m ²	400.000
4	Nhà khung cột gỗ tạp, mái lá, vách lá, nền đất.	m ²	300.000
5	Chòi, lều, thảo bạc, vách tạm, mái lá	m ²	180.000
B	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 			
C	Nhà sàn		
I	Nhà sàn BTCT trụ đà BTCT, khung cột BTCT (kể cả BTCT đúc sẵn), tường gạch		
1	Mái BTCT		
a	Nền gạch men	m ²	3.750.000
b	Nền gạch bông	m ²	3.690.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m ²	3.650.000
2	Mái ngói, có trần		
a	Nền gạch men	m ²	3.500.000

b	Nền gạch bông	m2	3.440.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	3.400.000
3	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần		
a	Nền gạch men	m2	3.360.000
b	Nền gạch bông	m2	3.300.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	3.260.000
Ghi chú:			
- Nhà sàn như đã nêu ở các phần trên. Nếu không lót gạch hoặc láng xi măng giảm đơn giá 100.000 đồng/m ² .			
- Đối với nhà liên kế nhờ vách nhà liền cạnh, đơn giá bồi thường giảm 7% mỗi vách			
II	Nhà sàn lót đal XM, trụ đà BT, khung cột BT (kể cả BT đúc sẵn), tường gạch		
1	Mái ngói, có trần	m2	3.290.000
2	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần	m2	3.240.000
Ghi chú:			
- Nhà không trần giảm đơn giá 60.000 đ/m ² .			
III	Nhà sàn lót ván (gỗ N4), trụ đà BT, khung cột BTCT (kể cả BTCT đúc sẵn), tường gạch		
1	Mái ngói, có trần	m2	2.700.000
2	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần	m2	2.450.000
Ghi chú:			
- Nhà không trần giảm đơn giá 60.000 đồng/m ² .			
IV	Nhà sàn BTCT, trụ đà BTCT (kể cả BT đúc sẵn), khung cột gạch, cột gỗ, tường gạch		
1	Mái ngói, có trần	m2	2.360.000
2	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần	m2	2.110.000
Ghi chú:			
- Nhà không trần giảm đơn giá 60.000 đồng/m ² .			
V	Nhà sàn lót đal xi măng, trụ đà BTCT (kể cả BT đúc sẵn), khung cột gạch, cột gỗ, tường gạch		
1	Mái ngói, có trần.	m2	2.140.000
2	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần	m2	1.890.000
Ghi chú:			
- Nhà không trần giảm đơn giá 60.000 đồng/m ² .			
VI	Nhà sàn lót ván (gỗ N4), trụ đà BTCT (kể cả BT đúc sẵn), khung cột gạch, cột gỗ, tường gạch		
1	Mái ngói, có trần	m2	1.880.000
2	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần	m2	1.630.000
Ghi chú:			
- Nhà không trần giảm đơn giá 60.000 đồng/m ² .			
VII	Nhà sàn lót ván (gỗ N4), đal xi măng, trụ BTCT, đà gỗ, khung cột BTCT (kể cả BT đúc sẵn), tường gạch		
1	Mái ngói, có trần	m2	2.050.000
2	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần	m2	1.800.000
Ghi chú:			
- Nhà không trần giảm đơn giá 60.000 đồng/m ² .			

VIII	Nhà sàn lót ván (gỗ N4), đal xi măng, trụ BTCT (kể cả BT đúc sẵn), đà gỗ, khung cột gạch, cột gỗ, tường gạch		
1	Mái ngói, có trần	m2	1.850.000
2	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần	m2	1.610.000
Ghi chú: - Nhà không trần giảm đơn giá 60.000 đồng/m2.			
IX	Nhà sàn lót ván (gỗ N4), đal xi măng, trụ đà gỗ, khung cột gỗ, tường gạch		
1	Mái ngói, có trần	m2	1.740.000
2	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần	m2	1.490.000
Ghi chú: - Nhà không trần giảm đơn giá 60.000 đồng/m2.			
X	Nhà sàn lót ván (gỗ tạp), đal xi măng, trụ đà gỗ, khung cột gỗ, tường gạch		
1	Mái ngói, có trần	m2	1.200.000
2	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần	m2	950.000
Ghi chú: - Nhà không trần giảm đơn giá 60.000 đồng/m2.			
D	Nhà biệt thự		
I	Nhà lầu khung BTCT, móng BTCT, cột BTCT, sàn BTCT, tường gạch		
1	Mái BTCT		
a	Nền gạch men	m2	3.880.000
b	Nền gạch bông	m2	3.820.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	3.790.000
2	Mái ngói, có trần		
a	Nền gạch men	m2	3.700.000
b	Nền gạch bông	m2	3.640.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	3.600.000
3	Mái tole tráng kẽm và fibro ciment, có trần		
a	Nền gạch men	m2	3.470.000
b	Nền gạch bông	m2	3.410.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	3.380.000
II	Nhà trệt khung BTCT, móng BTCT, cột BTCT, tường gạch		
1	Mái BTCT		
a	Nền gạch men	m2	3.410.000
b	Nền gạch bông	m2	3.350.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	3.320.000
2	Mái ngói, có trần		
a	Nền gạch men	m2	3.150.000
b	Nền gạch bông	m2	3.090.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	3.050.000
3	Mái tole tráng kẽm, có trần		

a	Nền gạch men	m2	2.900.000
b	Nền gạch bông	m2	2.840.000
c	Nền xi măng, gạch tàu	m2	2.800.000

* 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 : VẬT KIẾN TRÚC

STT	DANH MỤC	Đvt	Đơn giá (đồng)
1	Nhà vệ sinh độc lập có hầm tự hoại:		
a	-Tường xây, mái tole hay ngói	Cái	6.000.000
b	-Tường ván, mái tole hay ngói	Cái	4.500.000
c	-Còn lại	Cái	3.500.000
2	Đơn giá sàn nước, sàn cầu cấp sông, kênh (không hay có mái che)		
a	-Sàn cầu lắp ghép nhiều loại vật liệu khác nhau không chắc chắn.	đ/m2	100.000
b	-Trụ gỗ đà gỗ - sàn lót đá xi măng, lót ván (gỗ tạp).	đ/m2	130.000
c	-Trụ gỗ đà gỗ - sàn lót đá xi măng, lót ván (gỗ N4).	đ/m2	260.000
d	-Trụ BTCT, đà gỗ - sàn lót đá xi măng, lót ván (gỗ N4).	đ/m2	430.000
e	-Trụ BTCT đà BTCT - sàn lót đá xi măng, lót ván.	đ/m2	530.000
f	-Trụ, đà và mặt sàn bằng BTCT.	đ/m2	730.000
3	Hàng rào các loại:		
3.1	Tường 20 có hoa văn, song thép các kiểu:		
a	- Móng trụ BTCT	đ/m2	900.000
b	- Móng đá học, trụ xây gạch	đ/m2	840.000
c	- Móng trụ gạch có trụ chống	đ/m2	780.000
d	- Cột gạch, không trụ chống	đ/m2	720.000
3.2	Tường 10 xây tô 2 mặt (xây trơn hoặc ghép song sắt)		
a	- Móng trụ BTCT	đ/m2	600.000

b	- Móng đá hộc, trụ xây gạch	đ/m2	540.000
c	-Móng trụ gạch có trụ chống	đ/m2	480.000
d	- Cột gạch, không trụ chống	đ/m2	420.000
3.3	Tường 10 xây tô 1 mặt:		
a	- Móng trụ BTCT	đ/m2	540.000
b	- Móng đá hộc, trụ xây gạch	đ/m2	480.000
c	- Móng trụ gạch có trụ chống	đ/m2	420.000
d	- Cột gạch, không trụ chống	đ/m2	360.000
3.4	Tường 10 không tô:		
a	- Móng trụ BTCT	đ/m2	480.000
b	- Móng đá hộc, trụ xây gạch	đ/m2	420.000
c	- Móng trụ gạch có trụ chống	đ/m2	360.000
d	- Cột gạch, không trụ chống	đ/m2	300.000
3.5	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	đ/md	Hỗ trợ chi phí tháo dỡ 15.000/md
3.6	Tường rào tạm bằng tre nứa tự tháo dỡ không bồi thường:		
4	Chuồng trại chăn nuôi gia súc		
4.1	Cột đúc, xây tường lững, mái lợp tole		
a	-Nền lót gạch tàu	đ/m2	430.000
b	- Nền láng xi măng	đ/m2	534.000
4.2	Cột đúc, xây tường lững, mái lợp lá		
a	- Nền lót gạch tàu	đ/m2	333.000
b	- Nền láng xi măng	đ/m2	416.000
4.3	Cột gỗ, xây tường lững, mái lợp tole		
	a. Nền lót gạch tàu	đ/m2	250.000
	b. Nền láng xi măng	đ/m2	283.000
4.4	Cột gỗ, xây tường lững, mái lợp lá		
	a. Nền lót gạch tàu	đ/m2	200.000
	b. Nền láng xi măng	đ/m2	216.000
4.5	Cột gỗ, rào chắn bằng gỗ, mái lá		
	a. Nền lót gạch tàu	đ/m2	168.000
	b. Nền láng xi măng	đ/m2	185.000
5	Hồ chứa xây tô trên mặt đất, đà giằng, đà kiềng và đáy hồ bằng BTCT. (tính diện tích xung quanh thành hồ)		
a	- Xây tô tường 10	m2	912.000
b	- Xây tô tường 20	m2	1.180.000
6	Hầm, hồ xây âm dưới đất, đà giằng, đà kiềng và mặt đáy hồ bằng BTCT. (tính diện tích xung quanh thành hồ)		
a	- Xây tô tường 10	m2	720.000

b	- Xây tô tường 20	m2	1.210.000
7	Hầm, hồ xây trên mặt đất, đà giằng, đà kiềng và đáy hồ láng xi măng. (tính diện tích xung quanh thành hồ)		
a	- Xây tô tường 10	m2	456.000
b	- Xây tô tường 20	m2	590.000
8	Hầm, hồ xây âm dưới đất, đà giằng, đà kiềng và đáy hồ láng xi măng. (tính diện tích xung quanh thành hồ)		
a	- Xây tô tường 10	m2	360.000
b	- Xây tô tường 20	m2	605.000
9	Sân phơi.		
a	- Lót gạch tàu, lót đá xi măng	m2	96.000
b	- Láng xi măng	m2	81.900
c	- Lót gạch bông	m2	104.000
10	Bờ kè và tường chắn		
10.1	Trụ, đà bằng BTCT, mặt kè xây gạch:	m2	
a	- Tường 10	m2	420.000
b	- Tường 20	m2	590.000
c	- Ghép đá BTCT	m2	500.000
10.2	Kè xây đá hộc	m2	250.000
10.3	Kè đỡ BTCT, tường dày 10	m2	500.000
10.4	Tường chắn BTCT	m2	332.000
10.5	Tường chắn, cọc gỗ, cừ, các loại vật liệu tạm khác đóng chắn trước và sau nhà	m2	120.000

- Khối bê tông cốt thép mác 200: 1.080.000 đồng/m3;
- Khối gạch xây tô: 770.000 đồng/m3;
- Khối xây đá hộc: 960.000 đồng/m3;
- Tường xây tô gạch ống (10): 45.000 đồng/m2;
- Bàn thờ Ông Thiên bằng bê tông kiên cố: 240.000 đồng/cái;
- Bàn thờ Ông Thiên thường xây gạch: 120.000 đồng/cái;
- Bàn thờ Ông Thiên gỗ: 85.000 đồng/cái.
- Giếng nước sạch các loại:

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

* Di chuyển mô mã

- Mộ đất: 1.200.000 đồng/cái;
- Mộ xây gạch bán kiên cố: 1.800.000 đồng/cái;
- Mộ xây gạch bán kiên cố có khuôn viên: 3.000.000 đồng/cái;
- Mộ xây kiên cố (BTCT): 3.600.000 đồng/cái.
- Nhà mồ tính theo kết cấu thực tế.
- * Hạng mục khác
- Mát 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, trường hợp đồng hồ điện 3 pha thì được nhân 2 so với đơn giá trên.