

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Số: 09/2012/QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 20 tháng 4 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về cơ chế, chính sách bồi thường,
hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm Pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 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, giao đất, cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 57/2010/TT-BTC ngày 16/4/2010 của Bộ Tài chính quy định việc lập dự toán, sử dụng và quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên Môi trường tại Tờ trình số 43/TTr-STNMT ngày 9/3/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 21/2009/QĐ-UBND ngày 08/12/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh

Lạng Sơn ban hành Quy định về cơ chế, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn và Quyết định số 09/2010/QĐ-UBND ngày 12/10/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Quy định về cơ chế, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ban hành kèm theo Quyết định số 21/2009/QĐ-UBND ngày 08/12/2009 của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vy Văn Thành

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

QUY ĐỊNH

**Về cơ chế, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 09 /2012/QĐ-UBND
ngày 20 tháng 4 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Quy định này quy định về cơ chế, chính sách 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 quy định tại: Khoản 1, Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; mục đích phát triển kinh tế quy định tại: Khoản 2 Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, Khoản 3 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ, Điều 35 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ và các trường hợp khác quy định tại Điều 38 của Luật Đất đai năm 2003. Cụ thể như sau:

1. Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, gồm:

a) Sử dụng đất cho mục đích quốc phòng, an ninh;

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

c) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở của các tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;

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

đ) Sử dụng đất cho các cơ sở tôn giáo;

e) Sử dụng đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

ê) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư thăm dò, khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về khoáng sản; sử dụng đất để làm mặt bằng di dời các cơ sản xuất, kinh doanh dịch vụ theo yêu cầu bảo vệ môi trường hoặc theo quy hoạch mà không thể bố trí vào khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

g) Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng phục vụ công cộng bao gồm các công trình giao thông, điện lực, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc, đường ống dẫn xăng dầu, đường ống dẫn khí, giáo dục, đào tạo, văn hóa, khoa học kỹ thuật, y tế, thể dục, thể thao, chợ.

2. Thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế quan trọng, khu dân cư, phát triển kinh tế trong khu đô thị, khu dân cư nông thôn, gồm:

a) Các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; dự án quan trọng do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

b) Thu hồi đất để thực hiện các dự án khu dân cư (bao gồm dự án hạ tầng khu dân cư và dự án nhà ở), trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp trong các trường hợp sau đây:

- Các dự án trong khu đô thị hiện có được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với từng dự án;

- Các dự án trong khu vực mở rộng khu đô thị hiện có hoặc khu đô thị mới được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Các dự án trong khu dân cư nông thôn hiện có, khu dân cư nông thôn mở rộng hoặc khu dân cư nông thôn xây dựng mới được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

c) Thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư có nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức(ODA).

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

3. Thu hồi đất để xây dựng các khu kinh doanh tập trung có cùng chế độ sử dụng đất gồm:

a) Các khu kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất quy định tại Khoản 1, Điều 40 và Khoản 1, Điều 90 của Luật Đất đai bao gồm:

- Khu thương mại - dịch vụ tổng hợp với nhiều loại hình mua bán, dịch vụ và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh;

- Khu du lịch có mối liên kết về kết cấu hạ tầng, về loại hình kinh doanh và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh (không bao gồm khu du lịch sinh thái);

- Khu vui chơi giải trí ngoài trời phục vụ rộng rãi các đối tượng thuộc mọi lứa tuổi với nhiều loại hình vui chơi, giải trí có đông người tham gia và có nhiều chủ thể cùng kinh doanh;

- Khu chăn nuôi gia súc, gia cầm tập trung theo hình thức chăn nuôi công nghiệp, có hạ tầng đồng bộ và có nhiều chủ thể đầu tư chăn nuôi.

b) Dự án đầu tư các khu kinh doanh quy định tại điểm a, Khoản này thuộc diện thu hồi đất để giao hoặc cho nhà đầu tư thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Thu hồi đất đối với trường hợp sử dụng đất do Ban quản lý khu kinh tế, khu công nghiệp giao lại hoặc cho thuê.

5. Thu hồi đất đối với trường hợp 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 thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không có nhu cầu sử dụng đất.

6. Thu hồi đất trong trường hợp đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

7. Thu hồi đất trong trường hợp dự án đầu tư thuộc diện chủ đầu tư phải thỏa thuận với người đang sử dụng đất về việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà người đang sử dụng đất không có các quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

8. 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

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 trên địa bàn tỉnh; tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Phạm vi bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1. Phạm vi bồi thường:

a) Bồi thường đối với diện tích đất thực tế bị thu hồi; bồi thường đối với diện tích đất không bị thu hồi nhưng bị thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng;

b) Bồi thường thiệt hại về tài sản gắn liền với đất bao gồm cả các công trình nhà cửa, vật kiến trúc, cây cối hoa màu, mồ mã, công trình hạ tầng kỹ thuật gắn liền

với diện tích đất bị thu hồi hoặc gắn liền với diện tích đất không bị thu hồi nhưng bị ảnh hưởng khi thực hiện dự án.

2. Các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Hỗ trợ di chuyển chỗ ở; hỗ trợ di chuyển cơ sở sản xuất, kinh doanh; hỗ trợ tiền thuê nhà trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới hoặc bố trí vào nhà ở tạm; hỗ trợ di chuyển mồ mả;

b) Hỗ trợ tái định cư;

c) Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất;

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

đ) Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm;

e) Hỗ trợ khác.

3. Trả các khoản chi phí phục vụ cho việc tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

4. Tái định cư cho người bị thu hồi đất.

5. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

a) 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.

b) 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.

Chương II **BỒI THƯỜNG ĐẤT**

Điều 4. Nguyên tắc bồi thường

1. Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng có đủ điều kiện quy định tại Điều 6 của Quy định này thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường, tùy từng trường hợp cụ thể thì Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét để hỗ trợ.

2. Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng vào mục đích nào theo quy định của pháp luật thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử

dụng (người được sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất phi nông nghiệp thì chỉ được bồi thường theo đất nông nghiệp; người được sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất ở thì chỉ được bồi thường theo đất phi nông nghiệp không phải là đất ở); 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 hoặc nhà ở tại khu tái định cư, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thanh toán bằng tiền.

3. Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước (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 bao gồm: Tiền sử dụng đất, tiền chuyển mục đích 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, tiền phí và lệ phí trong quản lý và sử dụng đất đai.

Điều 5. Những trường hợp thu hồi đất mà không được bồi thường.

1. Người sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 6 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 sau đây:

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 huỷ hoại đất;

d) Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;

đ) 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;
- ê) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;
- g) Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;
- h) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;
- i) Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai (12) tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám (18) tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn (24) tháng liền;
- k) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai (12) tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn (24) tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép.

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

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

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

7. Phần diện tích vượt hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định và trường hợp đất đang sử dụng mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây (trừ trường hợp quy định tại Khoản 12, Điều 6 của Quy định này):

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

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

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

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

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

Điều 6. Điều kiện để được bồi thường về đất.

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

1. Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

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

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 hoà và Nhà nước Cộng hoà 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 và 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 Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm tặng, cho;

- Giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất của cơ quan, tổ chức giao nhà.

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã 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 bảo đảm các điều kiện sau:

- Nhà thanh lý, hóa giá, nhà bán phải 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, hoá 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 đang sử dụng đất, bao gồm:

- Bảng khoán điền thổ;

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

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

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

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

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

- Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở nay được Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp.

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

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều này và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đất đó không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp thu hồi đối với đất sử dụng trước ngày 15/10/1993:

- Đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 5 của Quy định này 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 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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;

- 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 7 Điều 5 Quy định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường đối với diện tích đất theo 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.

- Đất đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp mà người 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 theo quy định tại Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

- Đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 5 của Quy định này hoặc diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất quy định 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 tái định cư theo quy định tại Điều 39 của Quy định này.

b) Trường hợp thu hồi đất đối với đất đã sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004:

- Đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 5 của Quy định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất theo diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở quy định tại thời điểm có quyết định thu hồi đất và phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu 50% tính theo diện tích được bồi thường nhân với giá bồi thường. 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;

- 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 7 Điều 5 của Quy định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu 50% tính theo diện tích được bồi thường và đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp cùng loại nhân với giá bồi thường đất 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;

- 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 theo quy định tại Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

- Đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 5 của Quy định này hoặc diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất theo quy định 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 hỗ trợ giao đất tại khu tái định cư theo quy định tại Chương V của Quy định này.

c) 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:

- 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.

- 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.

+ Được bồi thường về đất đối với diện tích đất được giao là đất ở ngoài hạn mức giao đất quy định nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu 50% tính theo diện tích được bồi thường nhân với giá bồi thường.

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 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo loại đất nông nghiệp nhưng đã sử dụng làm đất ở từ trước ngày 01/7/2004 mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là khu dân cư 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 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 50% tính theo diện tích được bồi thường nhân với giá bồi thường.

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, am, từ đường, nhà thờ họ được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp.

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

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.

12. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 5 của Quy định này nhưng phù hợp với quy hoạch tại thời điểm có quyết định thu hồi thì được bồi thường theo loại đất có cùng mục đích sử dụng và trừ đi số tiền sử dụng đất phải nộp theo mức sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì trừ đi 50% số tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu tính bằng diện tích được bồi thường nhân với giá bồi thường đối với đất ở nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức (nếu có) thì trừ đi 100% tiền sử dụng đất phải nộp tính theo giá bồi thường nhân với diện tích ngoài hạn mức đó.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng (không phải là nhà ở) thì phần diện tích đất phi nông nghiệp được bồi thường phải trừ đi 50% số tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu tính trên diện tích được bồi thường nhân với giá bồi thường theo loại đất phi nông nghiệp cùng loại.

c) Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì được bồi thường theo loại đất có cùng mục đích sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định hiện hành và không trừ tiền sử dụng đất phải nộp.

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

1. Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng của loại đất bị thu hồi, được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm.

Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh công bố chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì các cơ quan chức năng xác định lại giá đất cụ thể, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất tính bồi thường cho phù hợp và không bị giới hạn bởi quy định về khung giá các loại đất theo trình tự sau:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo tổ chức thực hiện công tác khảo sát, xác định lại giá đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất cụ thể cho từng dự án, sau khi có ý kiến thẩm định của Sở Tài chính.

2. Các trường hợp thực hiện bồi thường chậm:

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 Ủy ban nhân dân tỉnh công bố cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất 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 đất thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

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 đất 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 đất thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

3. Chi phí đầu tư vào đất còn lại là chi phí thực tế mà người sử dụng đất đã đầu tư vào để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi 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; trường hợp không đủ hồ sơ, chứng từ về chi phí đã đầu tư vào đất thì tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ có trách nhiệm lập hồ sơ trên cơ sở chi phí phù hợp với thực tế địa phương gửi Sở Tài chính thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định bằng (=) tổng chi phí thực tế 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 bao 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 hoá 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 phi nông nghiệp hoặc đất ở 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.

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

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm; đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất là rừng trồng; đất nuôi trồng thủy sản; đất nông nghiệp khác) 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.

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 Liên Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - 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 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.

4. 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.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc

dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

6. 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.

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

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

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp có thời hạn do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho hoặc do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp; trường hợp sử dụng đất do Nhà nước hoặc do Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê theo thẩm quyền thì khi Nhà nước thu hồi đất chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

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

1. Tổ chức đang sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng từ người sử dụng đất hợp pháp, mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng 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 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 cho thuê đất thì không được bồi thường, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

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

1. Đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn bao gồm: đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất ở tại đô thị bao gồm: Đất xây dựng nhà ở; xây dựng các công trình phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

3. Đất khu chung cư bao gồm: Đất xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình trực tiếp phục vụ đời sống của những hộ trong nhà chung cư theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

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

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

b) 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 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở.

c) Đất đã được sử dụng làm đất ở trước ngày 18/12/1980 và người đang sử dụng 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 năm 2003 thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở theo hạn mức công nhận đất ở quy định hiện hành trên địa bàn tỉnh.

d) Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 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 ở được xác định theo giấy tờ đó.

đ) Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 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 ở được xác định theo hạn mức công nhận đất ở quy định hiện hành trên địa bàn tỉnh. Tổng diện tích được công nhận là đất ở không vượt quá diện tích thửa đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì phần diện tích còn lại của thửa đất xác định mục đích sử dụng như sau:

- Nếu hiện trạng sử dụng đất có nhà ở hoặc đất phi nông nghiệp (không phải đất ở) thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

- Nếu hiện trạng là nông nghiệp thì xác định loại đất theo hiện trạng sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

e) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao từ 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 tách ra từ thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1, 2, 3 Điều 6 của Quy định này thì thửa đất còn lại sau khi đã tách mà được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp cũng được bồi thường, hỗ trợ về đất đối với đất ở theo hạn mức quy định.

Điều 12. Xử lý một số trường hợp cụ thể.

1. Trường hợp diện tích đất ở còn lại của người sử dụng đất sau khi Nhà nước thu hồi nhỏ hơn $40m^2$ đối với đất thuộc phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị, nhỏ hơn $60m^2$ đối với đất thuộc các xã hoặc hình thể phần đất còn lại không phù hợp cho việc xây dựng nhà ở 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 và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn và thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo Quy định này.

2. Người 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 Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết cho mua, thuê nhà ở hoặc giao đất ở mới. Người được thuê nhà hoặc mua nhà phải trả tiền mua nhà, thuê nhà, nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

3. 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 được 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 Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhận chuyển quyền của người sử dụng đất trước đó, đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì được bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

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.

4. Việc xem xét hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Khoản 1, Điều 4 của Quy định này thực hiện như sau:

a) Trên cơ sở đề nghị của Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Chủ tịch UBND cấp huyện chỉ đạo xây dựng mức hỗ trợ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan chức năng liên quan thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

5. Việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư gắn liền với đất đối với đất bị thu hồi quy định tại khoản 3 Điều 5 của Quy định này được thực hiện theo quy định tại Khoản 3, Điều 34 và Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

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

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo diện tích đất thuộc quyền sử dụng; nếu không có giấy tờ xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì bồi thường chung cho các đối tượng có đồng quyền sử dụng đất.

2. Phân chia tiền bồi thường đất ở của Nhà chung cư cho các đối tượng đồng quyền sử dụng, thực hiện theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, cụ thể như sau:

- Tầng 1: $K = 0,7$;
- Tầng 2: $K = 0,15$;
- Tầng 3: $K = 0,08$.
- Tầng 4: $K = 0,05$;
- Tầng 5: $K = 0,02$;

Điều 14. Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước không thu hồi đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn.

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

a) 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 tiền bồi thường bằng (=) 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;

b) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sang đất nông nghiệp thì tiền 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.

2. Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn của công trình) nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng thì được bồi thường bằng tiền theo mức như sau:

a) Chỉ xây dựng được nhà, công trình có độ cao xây dựng dưới (<) 4,5 mét: Giá đất tính bồi thường bằng 60% giá đất ở;

b) Chỉ xây dựng được nhà, công trình có độ cao xây dựng từ 4,5 mét đến dưới (<) 8,0 mét: Giá đất tính bồi thường bằng 40% giá đất ở;

c) Chỉ xây dựng được nhà, công trình có độ cao xây dựng từ 8,0 mét đến dưới (<) 11,0 mét: Giá đất tính bồi thường bằng 20% giá đất ở;

d) Xây dựng được nhà, công trình có chiều cao được phép xây dựng từ 11,0 mét đến dưới (<) 15 mét: Giá đất tính bồi thường bằng 10% giá đất ở.

đ) Xây dựng được nhà, công trình có chiều cao từ 15 mét trở lên không được tính bồi thường.

3. Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình chiếm dụng 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 Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

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

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 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 3, Điều 7 của Quy định này, 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. Xét từng trường hợp cụ thể, Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Tổ chức bị thu hồi đất được sử dụng số tiền này để 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 16. Nguyên tắc bồi thường tài sản.

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

2. Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi mà đất đó không thuộc đối tượng 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 đã trái với mục đích sử dụng của đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không được bồi thường.

5. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền được công bố thì không được bồi thường.

6. Hệ thống máy móc, dây truyền sản xuất có thể tháo rời và di chuyển được thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt. Mức bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đối với từng trường hợp cụ thể cho phù hợp với thực tế tại địa phương trên cơ sở đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường.

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

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân, được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương 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 Ủy ban nhân dân 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 thì được bồi thường theo mức sau:

Mức bồi thường nhà, công trình	=	Tổng giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại	+	Một khoản tiền tính bằng tỷ lệ % theo giá trị hiện có của nhà, công trình đó
--------------------------------	---	---	---	--

Trong đó:

- Tổng 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 Ủy ban nhân dân 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 ở bị phá dỡ một phần do thu hồi đất trong trường hợp nhà ở và công trình phục vụ cho sinh hoạt được xây dựng khép kín thì khi bồi thường xử lý như sau:

a) Nếu khoảng cách từ mép tường (cột) chịu lực ngoài cùng đến đường ranh giới thu hồi đất nhỏ hơn hoặc bằng 1/2 (một nửa) chiều sâu của phòng hoặc bước gian đầu tiên (tính theo hướng mở rộng phần đất thu hồi) thì bồi thường bằng 100% diện tích của phòng hoặc bước gian nhân với đơn giá bồi thường theo quy định.

b) Nếu khoảng cách từ mép tường (cột) chịu lực ngoài cùng đến đường ranh giới thu hồi đất lớn hơn 1/2 (một nửa) nhỏ hơn 3/4 chiều sâu của phòng hoặc bước gian đầu tiên thì được bồi thường như điểm a nêu trên và được hỗ trợ bồi thường kinh phí dự toán sửa chữa bằng 10% giá trị bồi thường đó.

c) Nếu khoảng cách từ mép tường (cột) chịu lực ngoài cùng đến đường ranh giới thu hồi đất hoặc bằng hoặc lớn hơn 3/4 (ba phần tư) chiều sâu của phòng hoặc

bước gian đầu tiên thì được bồi thường như điểm a nêu trên và được hỗ trợ bồi thường kinh phí dự toán sửa chữa bằng 20% giá trị bồi thường đó.

d) Nếu khoảng cách từ mép tường (cột) chịu lực ngoài cùng đến đường ranh giới thu hồi đất bằng hoặc lớn hơn chiều sâu của phòng hoặc bước gian đầu tiên thì được bồi thường như điểm a nêu trên và được hỗ trợ bồi thường kinh phí dự toán sửa chữa bằng 50% giá trị bồi thường đó.

đ) Nếu đường ranh giới thu hồi đất cắt qua nhiều phòng khác nhau của cùng một ngôi nhà thì từng phòng riêng biệt cũng được xử lý như phòng đầu tiên quy định tại các điểm a, b, c và d nêu trên. Trường hợp khoảng cách trung bình từ mép tường (cột) chịu lực ngoài cùng đến đường ranh giới thu hồi bằng hoặc lớn hơn chiều sâu toàn bộ ngôi nhà thì bồi thường 100% diện tích của ngôi nhà bị ảnh hưởng nhân với đơn giá bồi thường theo quy định.

4. Đối với nhà ở, công trình phục vụ cho sinh hoạt của nhà ở được xây dựng thành các phần tách biệt về kết cấu chịu lực và các công trình xây dựng có dạng nhà nhưng không phải là nhà để ở (như nhà xưởng, nhà hàng kinh doanh,...) thì từng phần tách biệt được xử lý như một ngôi nhà quy định tại Khoản 3 Điều này.

Trường hợp đường ranh giới thu hồi đất cắt qua phạm vi thu hồi lớn hơn 3/4 (ba phần tư) chiều sâu trung bình của phần công trình có mục đích chính (tính theo hướng mở rộng của phần đất thu hồi) thì được bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình đó.

5. Các trường hợp được bồi thường theo quy định tại Khoản 3 Điều này đã bao hàm chi phí sửa chữa phần còn lại của ngôi nhà và không được điều chỉnh, bổ sung đơn giá cho các chi tiết kiến trúc ngoài tiêu chí phân loại nhà.

6. Đối với các công trình xây dựng khác không thuộc đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều này khi giải phóng mặt bằng bị phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được thì được bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì được bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ.

7. 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.

8. 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, cụ thể:

- a) Người sử dụng đất cố ý huỷ hoại đất;
- b) Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm; đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai do thiếu trách nhiệm để bị lấn chiếm;
- c) Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;

d) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;

9. 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 số 181/2004/NĐ-CP.

10. Các công trình mang tính hạ tầng cơ sở của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (như: Cấp điện, cấp thoát nước, cầu dẫn, đường dẫn,... phục vụ cho nơi ở hoặc sản xuất, kinh doanh) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án mà bị phá dỡ, nhưng khi thực hiện dự án vẫn đảm bảo mục đích sử dụng ban đầu của công trình đó thì không được bồi thường, hỗ trợ.

11. Xử lý các trường hợp đặc biệt:

a) Đối với nhà ở của các hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất tuy không bị phá dỡ nhưng quá trình thực hiện dự án làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến điều kiện sinh hoạt thiết yếu như (mất lối đi lại, lối thoát nước, nguồn điện, cấp nước, ...) thì được bồi thường chi phí khắc phục. Trường hợp không thể khắc phục thì được bồi thường, hỗ trợ như đối với trường hợp bị phá dỡ toàn bộ nhà, công trình.

b) Đối với các công trình, vật kiến trúc xây dựng không có trong danh mục bảng đơn giá xây dựng mới nhà, công trình và vật kiến trúc áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành (như di chuyển đường dây điện lực, đường dây thông tin, hệ thống cấp thoát nước, công trình thủy lợi, thiết bị, máy móc...) thì Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập dự toán bồi thường gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường xem xét, thẩm định, trình phê duyệt đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện để gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tổng hợp trình phê duyệt đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thiệt hại về nhà, công trình quy định tại Khoản 2 Điều này, khi cần giải phóng mặt bằng phải thành lập Hội đồng xác định giá trị hiện có theo quy định để tính bồi thường.

d) Đối với nhà ở, công trình có kiến trúc đặc biệt hoặc không thể áp dụng theo quy định tại các điểm a, b và c nêu trên thì Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm lập dự toán xác định mức hỗ trợ cụ thể trình thẩm định, phê duyệt theo quy định về thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ.

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

1. Nhà, công trình khác được phép xây dựng trên đất có đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại Điều 8, Nghị định 197/2004/NĐ-CP thì được bồi thường theo Điều 16 và 17 của Quy định này.

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

a) Nhà, công trình khác xây dựng trên đất có đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 6 của Quy định này thì được bồi thường theo Điều 16, 17 của Quy định này.

b) Nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại Điều 6 của 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 với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình theo quy định của pháp luật thì được hỗ trợ theo mức quy định tại khoản 1, Điều 28 của Quy định này.

c) Nhà cửa, công trình khác xây dựng trước ngày 01/7/2004 trên đất không đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại Điều 6 của Quy định này, mà khi xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố và cấm mốc hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình theo quy định của pháp luật thì không được bồi thường. Trường hợp đặc biệt Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ xem xét quyết định hỗ trợ. Mức hỗ trợ cụ thể được tính toán trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án.

3. Nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại Điều 6 của 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 tháo dỡ và tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện phá dỡ.

4.. Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không phải di dời khỏi hành lang an toàn lưới điện cao áp có điện áp từ 35kV đến 220kV quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 81/2009/NĐ-CP ngày 12/10/2009 của Chính phủ thì chủ sở hữu nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt được bồi thường, hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng và ảnh hưởng trong sinh hoạt. Việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện một lần như sau:

a) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có một phần hoặc toàn bộ nằm trong hành lang an toàn lưới điện, được xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật thì được bồi thường phần diện tích trong hành lang an toàn lưới điện. Mức bồi thường cụ thể như sau:

- Chỉ tồn tại được nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có độ cao xây dựng dưới (<) 4,5 mét: Được tính bồi thường bằng 60% đơn giá xây dựng mới nhà, công trình và vật kiến trúc áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;

- Chỉ tồn tại được nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có độ cao xây dựng từ 4,5 mét đến dưới (<) 8,0 mét: Được tính bồi thường bằng 40% đơn giá xây dựng mới

nhà, công trình và vật kiến trúc áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;

- Chỉ tồn tại được nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có độ cao xây dựng từ 8,0 mét đến dưới (<) 11,0 mét: Được tính bồi thường bằng 20% đơn giá xây dựng mới nhà, công trình và vật kiến trúc áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;

- Chỉ tồn tại được nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có độ cao xây dựng từ 11,0 mét đến dưới (<) 15 mét : Được tính bồi thường bằng 10% đơn giá xây dựng mới nhà, công trình và vật kiến trúc áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;

- Trường hợp nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có độ cao xây dựng cho phép tồn tại từ 15 mét trở lên thì không được bồi thường.

b) Trường hợp nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật, tùy trường hợp cụ thể, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định trên cơ sở đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Điều 19. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà thuộc sở hữu nhà nước để ở.

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (nhà đang thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và diện tích coi nói trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp được cơ quan quản lý nhà cho phép và phù hợp với quy hoạch. Mức bồi thường thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy định này.

2. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị phá dỡ được ưu tiên thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước ở nơi khác hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất tại các khu tái định cư. Trường hợp không bố trí được nhà cho thuê hoặc không nhận đất tại các khu tái định cư thì hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới, mức hỗ trợ cụ thể theo quy định tại Khoản 2 Điều 28 của Quy định này.

Điều 20. Bồi thường về di chuyển mồ mả.

Đối với việc di chuyển mồ mả, mức 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. Đơn giá cụ thể theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

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

Khi thu hồi đất có các công trình văn hóa, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu thì tùy theo cấp quản lý, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan: Tài chính, Xây dựng, Văn hóa - Thể thao và Du lịch cùng cấp thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo phân cấp.

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

1. Mức bồi thường đối với cây hàng năm bằng giá trị sản lượng thu hoạch của một (01) vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng của một (01) vụ thu hoạch được tính theo năng suất cao nhất trong ba (03) năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương theo thời giá trung bình của nông sản cùng loại ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất.

2. 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 và lâm sản phụ trồng trên diện tích đất lâm nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để trồng, khoanh nuôi, bảo vệ, tái sinh rừng, mà khi giao là đất trống, đồi núi trọc, hộ gia đình, cá nhân tự bỏ vốn đầu tư trồng rừng thì được bồi thường theo giá bán cây rừng chặt hạ tại cửa rừng cùng loại ở địa phương tại thời điểm có quyết định thu hồi đất trừ (-) đi giá trị thu hồi (nếu có).

4. Đối với vật nuôi (nuôi trồng thủy sản):

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

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

5. Chi phí đầu tư ban đầu, chi phí chăm sóc, chi phí chặt hạ quy định tại khoản 2 Điều này được tính thành tiền theo mức chi phí trung bình tại địa phương do Ủy

ban nhân dân tỉnh quy định cụ thể đối với từng loại cây theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

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

Tổ chức bị Nhà nước thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản do Nhà nước giao quản lý, sử dụng phải di dời đến cơ sở mới thì được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Số tiền này do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả, nếu sử dụng không hết thì số tiền còn lại nộp vào ngân sách nhà nước.

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

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 theo quy định Bộ Luật Lao động cho trường hợp phải ngừng việc do lỗi của người sử dụng lao động.

Đối tượng được bồi thường là người lao động có hợp đồng lao động không xác định thời hạn và hợp đồng lao động xác định thời hạn từ một năm đến ba năm.

Thời gian tính ngừng sản xuất tối đa là 6 tháng. Tiền bồi thường tối đa là 70% lương cơ bản theo cấp bậc người lao động đang được hưởng hoặc mức lương tương đương với cấp bậc do cơ quan nhà nước quy định.

Mức bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định cho từng dự án cụ thể trên cơ sở đề nghị của cơ quan quản lý nhà nước về lao động ở địa phương và kết quả thẩm định của cơ quan tài chính cùng cấp.

Chương IV CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

Điều 25. Hỗ trợ di chuyển.

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

- a) Di chuyển trong phạm vi tỉnh: 4.000.000 đồng;
- b) Di chuyển sang tỉnh khác: 6.700.000 đồng.

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. Mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định theo đề nghị của cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp.

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. Mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định theo đề nghị của cơ quan Tài chính cùng cấp.

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

a) Mức hỗ trợ:

- Nhà tạm, nhà khác: 1.600.000 đồng;
- Nhà loại 3: 2.400.000 đồng;
- Nhà loại 2: 3.200.000 đồng;
- Nhà loại 1: 4.000.000 đồng.

b) Mức hỗ trợ tiền thuê nhà cho mỗi hộ gia đình có nhiều loại nhà khác nhau được xác định theo mức hỗ trợ cao nhất.

c) Trường hợp các hộ gia đình đồng ý bàn giao mặt bằng trước khi được giao đất tại khu tái định cư, ngoài chế độ hỗ trợ thuê nhà một lần còn được hỗ trợ thêm cho quãng thời gian tính từ ngày bàn giao mặt bằng đến ngày được giao đất tại khu tái định cư theo mức 800.000 đồng/tháng.

4. Hộ gia đình khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở thuộc diện đang được hưởng chế độ trợ cấp xã hội của Nhà nước (có xác nhận của Phòng Lao động - Thương binh và Xã hội), ngoài các khoản hỗ trợ quy định tại Khoản 1, 2 và 3 nêu trên còn được hỗ trợ như sau:

a) Anh hùng lực lượng vũ trang, Bà mẹ Việt Nam anh hùng, Anh hùng Lao động, thương binh, bệnh binh và người được hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh bị mất sức lao động từ 81% trở lên, gia đình liệt sĩ đang hưởng tiền tuất nuôi dưỡng hàng tháng được hỗ trợ là 6.000.000, đồng/hộ gia đình;

b) Thương binh, bệnh binh và người được hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh bị mất sức lao động, gia đình liệt sĩ, người có công với cách mạng được hưởng trợ cấp hàng tháng được hỗ trợ là 4.000.000, đồng/hộ gia đình;

c) Hộ gia đình có người đang được hưởng chế độ trợ cấp xã hội khác của Nhà nước, hộ diện xóa đói giảm nghèo (có xác nhận của chính quyền địa phương) được hỗ trợ là 2.000.000, đồng/hộ gia đình.

5. Hỗ trợ di chuyển mồ mã:

a) Hộ gia đình, cá nhân tự lo di chuyển mồ mã mà không di chuyển vào khu nghĩa trang đã được bố trí, thực hiện di chuyển đúng thời gian theo thông báo của tổ chức có trách nhiệm thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì được hỗ trợ 2.000.000, đồng/01 ngôi mộ;

b) Hộ gia đình, cá nhân di chuyển mồ mã vào khu nghĩa trang đã được bố trí và thực hiện di chuyển đúng thời gian theo thông báo của tổ chức có trách nhiệm thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì được hỗ trợ 1.000.000, đồng/01 ngôi mộ.

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

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp (kể cả đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở) 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) Trường hợp không đủ điều kiện để được hỗ trợ quy định tại điểm a, điểm b Khoản này, nếu bị thu hồi từ 30% diện tích đất sản xuất nông nghiệp (gồm: đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở) trở lên, mức tối thiểu bị thu hồi là 360m² đất thì cũng được hỗ trợ ổn định đời sống quy định tại điểm a Khoản này.

d) Các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b và điểm c Khoản này, khi xét hỗ trợ phải có xác nhận của chính quyền địa phương nơi hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống và sản xuất.

Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu được tính bằng tiền tương đương (ba mươi) 30,0 kg gạo trong (một) 01 tháng. Đơn giá hỗ trợ gạo là đơn giá loại gạo tẻ thường theo Thông báo giá cả thị trường tại thời điểm tính hỗ trợ của cơ quan Tài chính áp dụng cho nơi có đất bị thu hồi.

2. 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 như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp, lâm nghiệp khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Nghị định số 02/CP ngày 15/01/1994 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá

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

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

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

3. Diện tích đất nông nghiệp mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng quy định tại Khoản 1 Điều này 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 nông nghiệp khác và được xác định như sau:

a) Đối với đất nông nghiệp đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc 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 2 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.

4. Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất, kinh doanh có đăng ký kinh doanh mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ tối đa bằng 30% một (01) năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của ba (03) năm liền kề trước đó. Thu nhập sau thuế được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được kiểm toán hoặc được cơ quan thuế chấp thuận. Trường hợp chưa được kiểm toán hoặc 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 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.

6. 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 tối đa là 5.000.000 đồng/hộ gia đình.

Điều 27. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thuộc đối tượng quy định tại Khoản 2 Điều 26 của Quy định này nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 30 Quy định này mà không có đất để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền quy định tại Điều 8 Quy định này còn được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo một trong các hình thức bằng tiền hoặc bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp như sau:

a) Hỗ trợ bằng tiền từ 2 đến 3 lần giá đất nông nghiệp quy định theo khu vực tại Bảng giá các loại đất hàng năm của tỉnh 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. Cụ thể như sau:

- Đất nông nghiệp bị thu hồi thuộc khu vực I được hỗ trợ bằng 3 lần giá đất nông nghiệp;

- Đất nông nghiệp bị thu hồi thuộc khu vực II được hỗ trợ bằng 2,5 lần giá đất nông nghiệp;

- Đất nông nghiệp bị thu hồi thuộc khu vực III được hỗ trợ bằng 2 lần giá đất nông nghiệp.

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 áp dụng theo hình thức 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 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.

c) Khi thực hiện giao đất ở hoặc căn hộ chung cư hoặc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định tại điểm b khoản này, nếu số tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm quy định tại điểm a Khoản này 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 thì phần giá trị chênh lệch sẽ được hỗ trợ trả bằng tiền.

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.

3. 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 và 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 quy định tại Khoản 3 Điều 46 của Quy định này.

Nội dung, trình tự, thủ tục lập, thẩm định Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định theo đề nghị của Sở Lao động - Thương binh và Xã hội.

Điều 28. Hỗ trợ thiệt hại về nhà cửa; hỗ trợ người đang thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước và không thuộc sở hữu nhà nước.

1. Các trường hợp bị thiệt hại về nhà cửa quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 18 của Quy định này được hỗ trợ 80% mức bồi thường quy định tại Điều 17 của Quy định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 19 của Quy định này được hỗ trợ 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê. Trường hợp có nhà tái định cư để bố trí cho thuê mà người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước không có nhu cầu thuê thì không được hỗ trợ bằng tiền theo quy định này.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, khi Nhà nước thu hồi đất phải phá dỡ nhà ở, phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển như quy định tại Điều 25 của Quy định này. Người được hỗ trợ phải có hợp đồng thuê nhà hoặc xác nhận của chính quyền địa phương nơi hộ gia đình, cá nhân đang cư trú.

Điều 29. Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn.

Trường hợp đất thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn quản lý thì được hỗ trợ tính theo diện tích đất thu hồi đối với từng dự án (trừ các dự án đầu tư bằng nguồn vốn thuộc ngân sách nhà nước), trên cơ sở đề nghị của cơ quan Tài chính cùng cấp; mức hỗ trợ tối đa bằng giá đất cùng loại để tính bồi thường quy định tại Điều 7 và Điều 8 của Quy định này. Tiền hỗ trợ được nộp vào ngân sách địa phương (nơi có đất bị thu hồi) và được cân đối để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, công ích của xã, phường, thị trấn.

Điều 30. Hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở; hỗ trợ khác.

1. 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 tuyến đường giao thông thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm còn được hỗ trợ bằng 50% giá đất ở của thửa đất đó; diện tích được hỗ trợ không quá 05 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương.

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; thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới thửa đất được công nhận là đất ở hợp pháp nằm ngoài địa giới hành chính phường, ngoài khu dân cư thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp còn được hỗ trợ bằng 40% 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.

c) Khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn quy định tại điểm a và điểm b Khoản này được xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của làng, bản, thôn, xóm và các điểm dân cư tương tự.

d) Giá đất ở trung bình của khu đất bị thu hồi quy định tại điểm b Khoản này được xác định theo nguyên tắc bình quân các mức giá đất ở trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành của khu đất bị thu hồi để thực hiện dự án.

Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn xây dựng Giá đất ở trung bình để tính hỗ trợ đối với đất nông nghiệp nêu tại điểm b Khoản này.

2. Hỗ trợ khác.

a) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp (kể cả đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở) mà 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 50% theo mức chuẩn nghèo quy định trong thời gian năm (05) năm. Phương thức hỗ trợ được tính toán một lần bằng tiền và lập trong Phương án bồi thường, hỗ trợ dự án. Việc chi trả khoản tiền này chỉ được thực hiện khi có dự án hỗ trợ sản xuất để thoát nghèo được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt và chi trả theo phương thức được duyệt trong dự án đó.

b) Ngoài việc hỗ trợ quy định tại các Điều 25, Điều 26, Điều 27, Điều 28, Điều 29, Khoản 1 và điểm a Khoản 2 Điều 30 Quy định này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống và sản xuất cho người bị thu hồi đất theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Chương V **TÁI ĐỊNH CƯ**

Điều 31. Đối tượng được giao đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư.

1. 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 xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

2. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở mà phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để xây dựng nhà ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

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

4. 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 được xét giao đất theo quy định tại Điều 40 của Quy định này.

5. Hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp bị Nhà nước thu hồi đất trồng lúa; đất trồng cây hàng năm khác; đất trồng cây lâu năm, đất ao và đất vườn trong quy hoạch khu dân cư (thuộc nhóm đất nông nghiệp).

6. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp do Nhà nước quản lý xây dựng nhà ở thuộc diện phải giải toả.

7. Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở của Nhà nước thuộc diện giải toả.

8. Các trường hợp khác do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Điều 32. Nguyên tắc giao đất tái định cư.

1. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị Nhà nước thu hồi đất ở và phải di chuyển chỗ ở:

a) Ưu tiên tái định cư tại chỗ cho người bị thu hồi đất tại nơi có dự án tái định cư, ưu tiên vị trí thuận lợi cho các hộ sớm thực hiện giải phóng mặt bằng, hộ có vị trí thuận lợi tại nơi ở cũ và hộ gia đình chính sách.

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

c) Đảm bảo lô đất giao cho các hộ gia đình, cá nhân ở các xã tối thiểu là 100 m²; ở phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị tối thiểu là 60 m².

2. Đối với các trường hợp không đủ điều kiện được giao tái định cư theo quy định và các trường hợp khác, tùy vào khả năng về quỹ đất tái định cư có trên địa bàn từng huyện, thành phố để xem xét, bố trí cho phù hợp.

3. 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.

Điều 33. Điều kiện bắt buộc đối với khu tái định cư.

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 đồng bộ, đảm bảo đủ điều kiện về cơ sở hạ tầng cho người sử dụng tốt hơn hoặc bằng nơi ở cũ.

Điều 34. Quyền và nghĩa vụ người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở.

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 và khu tái định cư nếu khu tái định cư không đảm bảo các điều kiện như quy định tại Khoản 3, Điều 33 của Quy định này;

d) Được cung cấp mẫu nhà miễn phí đã được phê duyệt theo quy hoạch của khu tái định cư.

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.

Điều 35. Quy định về giao đất, thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư đối với trường hợp bị thu hồi đất ở và phải di chuyển chỗ ở.

1. Điều kiện được giao đất tại khu tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở và phải di chuyển chỗ ở:

a) Các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở và phải di chuyển chỗ ở; các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở trong trường hợp phần diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi nhỏ hơn 40m² đối với đất thuộc phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị, nhỏ hơn 60m² đối với đất thuộc các xã hoặc hình dáng phần đất còn lại không phù hợp cho việc xây dựng nhà ở, mà các hộ gia đình, cá nhân đó có yêu cầu thu hồi nốt phần còn lại thì được giao đất tại khu tái định cư.

b) Đối với các trường hợp khác ngoài quy định tại điểm a Khoản này, tổ chức có trách nhiệm thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề xuất, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

2. Quy định về thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư đối với các trường hợp trên:

a) Nếu giá bồi thường thấp hơn giá đất quy định tại khu tái định cư mới được giao:

- Đối với trường hợp diện tích đất bị thu hồi nhỏ hơn diện tích lô đất được giao thì phần diện tích đất được giao tương đương với diện tích bị thu hồi được thu bằng giá được bồi thường; phần diện tích được giao vượt diện tích thu hồi thu bằng giá đất quy định tại khu tái định cư.

- Đối với trường hợp diện tích đất bị thu hồi bằng hoặc lớn hơn diện tích lô đất được giao thì thu bằng giá được bồi thường.

b) Nếu giá bồi thường thiệt hại về đất ở cao hơn giá đất quy định tại khu tái định cư thì giá thu tiền sử dụng đất bằng giá đất quy định tại khu tái định cư.

3. 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.

4. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở mà tự lo chỗ ở (không nhận đất tái định cư) thì được hỗ trợ một khoản tiền tương đương với suất đầu tư hạ tầng tính cho một hộ gia đình tại khu tái định cư tập trung, trừ trường hợp đã được nhận khoản tiền hỗ trợ tái định cư quy định tại Khoản 3 Điều này. Mức hỗ trợ tối đa đối với khu vực thành phố Lạng Sơn là 50 triệu đồng/01 suất tái định cư và các khu vực còn lại là 30 triệu đồng/01 suất tái định cư. Điều kiện để được hỗ trợ theo khoản này như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở có đủ điều kiện được giao đất ở tại khu tái định cư, nhưng có nguyện vọng tự lo chỗ ở tái định cư.

b) Hộ gia đình, cá nhân phải có cam kết tự lo chỗ ở tái định cư mà không vi phạm quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Điều 36. Quy định về hỗ trợ giao đất, thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp bị nhà nước thu hồi đất nông nghiệp (bao gồm: đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất ao và đất vườn trong khu dân cư).

1. Hộ gia đình, cá nhân có đủ các điều kiện sau đây thì được hỗ trợ giao một (01) lô đất ở tại khu tái định cư:

a) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi từ 30% diện tích đất sản xuất nông nghiệp trở lên (bao gồm: đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất ao và đất vườn trong khu dân cư).

b) Mức diện tích tối thiểu bị thu hồi là 500m².

2. Giá thu tiền sử dụng đất bằng giá đất tại khu tái định cư được giao (K=1,0).

Điều 37. Quy định về giao đất, thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư đối với trường hợp sử dụng nhóm đất nông nghiệp do Nhà nước quản lý để xây dựng nhà ở thuộc diện phải giải tỏa.

1. Hỗ trợ giao một lô đất với giá thu tiền sử dụng đất bằng giá đất quy định tại khu Tái định cư nhân với hệ số K=1,0;

2. Không xét giao đất cho các trường hợp tách hộ và các trường hợp đã có nhà ở, đất ở trên cùng địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

3. Các trường hợp được xác định là lấn chiếm nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp do Nhà nước quản lý, xây dựng nhà ở không được xét hỗ trợ giao đất tại các khu tái định cư.

Điều 38. Quy định về giao đất, thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư đối với trường hợp thuê nhà để ở do Nhà nước quản lý, thuộc diện phải giải tỏa.

1. Trường hợp không tiếp tục thuê nhà của Nhà nước: Được xét giao một lô đất tái định cư với giá thu tiền sử dụng đất bằng giá đất quy định tại khu Tái định cư được giao nhân với hệ số K= 0,8.

2. Không xét giao đất cho các trường hợp tách hộ và các trường hợp đã có nhà ở, đất ở trên cùng địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

Điều 39. Quy định về giao đất, thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư đối với trường hợp khác.

1. Giao một lô đất với giá thu tiền sử dụng đất bằng giá đất quy định tại khu tái định cư nhân với hệ số K = 1,2;

2. Chỉ giao các trường hợp này theo quyết định phê duyệt của cấp có thẩm quyền khi có sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 40. Quy định về hỗ trợ giao đất, thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư đối với các trường hợp tách hộ thuộc diện phải giải tỏa.

1. Điều kiện cho các trường hợp tách hộ để được xét hỗ trợ giao đất tại khu tái định cư:

a) Trường hợp tách hộ phải có hộ khẩu thường trú cùng với hộ chính hoặc địa chỉ ghi trong Sổ hộ khẩu của hộ xin tách là địa chỉ của hộ chính và đã thành lập gia đình riêng nhưng vẫn đang ở chung trong khuôn viên của hộ chính.

b) Hộ xin tách để được xét hỗ trợ giao đất tại khu tái định cư phải là hộ không có đất ở trên cùng địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi, ngoài khuôn viên đất ở của hộ chính.

c) Về diện tích:

- Đối với đất ở bị thu hồi trên địa bàn phường, thị trấn:

+ Trường hợp tách thành hai hộ (gồm hộ chính và hộ phụ): Diện tích bị thu hồi trong khuôn viên đất ở lớn hơn hoặc bằng $150m^2$.

+ Trường hợp tách thành ba hộ (gồm hộ chính và hai hộ phụ): Diện tích bị thu hồi trong khuôn viên đất ở lớn hơn hoặc bằng $200m^2$.

+ Trường hợp tách thành bốn hộ (gồm hộ chính và ba hộ phụ): Diện tích bị thu hồi trong khuôn viên đất ở lớn hơn hoặc bằng $250m^2$.

- Đối với đất ở bị thu hồi trên địa bàn các xã:

+ Trường hợp tách thành hai hộ (gồm hộ chính và hộ phụ): Diện tích khuôn viên đất ở bị thu hồi lớn hơn hoặc bằng $300m^2$.

+ Trường hợp tách thành ba hộ (gồm hộ chính và hai hộ phụ): Diện tích khuôn viên đất ở bị thu hồi lớn hơn hoặc bằng $500m^2$.

+ Trường hợp tách thành bốn hộ (gồm hộ chính và ba hộ phụ): Diện tích khuôn viên đất ở bị thu hồi lớn hơn hoặc bằng $700m^2$.

2. Quy định về thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư đối với các trường hợp tách hộ thuộc diện phải giải toả áp dụng như quy định tại Điều 35 của Quy định này.

Điều 41. Đối với trường hợp xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp chưa được phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở.

1. Chỉ xét hỗ trợ giao một (01) lô đất tại khu tái định cư cho các trường hợp xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp trước ngày 01/7/2004. Điều kiện để được xét giao đất và giá thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư thực hiện như trường hợp thu hồi đất ở quy định tại Điều 35 của Quy định này.

2. Các trường hợp xây dựng nhà ở sau ngày 01/7/2004 chỉ xét giao đất tại khu tái định cư với điều kiện về diện tích đất nông nghiệp thu hồi tối thiểu là $500m^2$. Giá thu tiền sử dụng đất và hỗ trợ thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Quy định này.

Điều 42. Đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất tái định cư.

Đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất tái định cư thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 43. Quy định về trình tự, thủ tục xét điều kiện và thực hiện giao đất tại khu tái định cư.

1. Căn cứ điều kiện, tiêu chuẩn quy định tại các Điều 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 và Điều 42 của Quy định này, Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án gửi danh sách dự kiến giao đất tại khu tái định cư cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi để tổ chức rà soát, thông qua từng đối tượng.

2. Sau khi nhận được báo cáo kết quả rà soát, thông qua từng đối tượng của Ủy ban nhân dân cấp xã, Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tổ chức việc xét tiêu chuẩn số lô đất, cơ chế giá, địa điểm dự kiến giao đất tại khu tái định cư của từng hộ gia đình, cá nhân. Sau đó thực hiện niêm yết công khai

kết quả tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi trong thời hạn 20 ngày.

3. Hết thời hạn niêm yết công khai Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án có trách nhiệm gửi kết quả đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm phê duyệt phương án giao đất tái định cư quyết định.

Chương VI **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 44. Giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1. Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, gồm:

- a) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện;
- b) Tổ chức Phát triển Quỹ đất.

2. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện do lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng, các thành viên gồm:

- a) Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường - Phó Chủ tịch Hội đồng;
- b) Giám đốc hoặc Phó Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất;
- c) Trưởng (hoặc phó) Phòng Tài chính- Kế hoạch;
- d) Đại diện Phòng Công thương (Phòng Quản lý đô thị);
- đ) Chủ đầu tư;
- e) Đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã có đất bị thu hồi;
- ê) Đại diện của những hộ gia đình bị thu hồi đất từ một đến hai người;
- g) Đại diện cơ quan thuế trên địa bàn (đối với dự án có liên quan đến nội dung xác định nghĩa vụ tài chính của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân).
- h) Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

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

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) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 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 có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp 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.

- Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện thuê dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng thông qua hợp đồng kinh tế.

4. Trách nhiệm thực hiện:

a) Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện có trách nhiệm:

- Giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp lập và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và 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;

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý của số liệu kiểm kê, tính pháp lý của đất đai, tài sản được bồi thường, hỗ trợ hoặc không được bồi thường, hỗ trợ trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

b) Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm 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.

c) 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 tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

d) Đại diện những người bị thu hồi đất 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.

đ) Người bị thu hồi đất có trách nhiệm kê khai nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, tài sản có trên khu đất thu hồi (theo mẫu kê khai) và ký cam kết về tính trung thực của việc kê khai; cung cấp các giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản khác.

Điều 45. Trình tự, thủ tục thu hồi đất.

1. Giới thiệu địa điểm đầu tư:

a) Đối với khu vực đã có quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Sở Xây dựng giới thiệu địa điểm đầu tư đối với khu vực thuộc thành phố, thị trấn; Ủy ban nhân dân cấp huyện giới thiệu địa điểm đầu tư đối với các khu vực còn lại.

b) Đối với các dự án chưa có trong quy hoạch xây dựng, Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận về vị trí, quy mô xây dựng công trình đối với dự án nhóm A, các dự án trong khu vực thuộc thẩm quyền phê duyệt quy hoạch của Ủy ban nhân dân tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, chấp thuận về vị trí, quy mô xây dựng công trình đối với các dự án thuộc các khu vực còn lại.

Văn bản chấp thuận về vị trí, quy mô xây dựng công trình quy định tại điểm này có giá trị như văn bản giới thiệu địa điểm đầu tư của dự án.

2. Thông báo và uỷ quyền thông báo thu hồi đất:

a) Trường hợp thu hồi đất để thực hiện các dự án thì ngay sau khi giới thiệu địa điểm đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh thông báo thu hồi đất đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, các dự án thu hồi đất có liên quan đến địa giới hành chính từ hai đơn vị cấp huyện trở lên; Ủy ban nhân dân cấp huyện thông báo thu hồi đất đối với các dự án còn lại.

b) Trường hợp thu hồi đất để thực hiện theo quy hoạch thì 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, Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện thông báo thu hồi đất để thực hiện theo quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của cấp mình.

c) 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 Ủy ban nhân dân cấp xã, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

3. Nội dung thông báo thu hồi đất gồm:

a) 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.

b) Giao nhiệm vụ cho Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

c) Cho phép nhà đầu tư (ghi rõ tên, địa chỉ) được tiến hành khảo sát, lập dự án đầu tư.

4. Thông báo thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là căn cứ pháp lý để Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và nhà đầu tư thực hiện các nội dung theo quy định tại điểm b và điểm c Khoản 3 Điều này.

5. 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, gồm:

- Diện tích các loại đất dự kiến thu hồi;
- Tổng số người sử dụng đất trong khu vực dự kiến thu hồi đất;

- Dự kiến số tiền bồi thường, hỗ trợ;
- Dự kiến về nhu cầu, địa điểm, hình thức tái định cư;
- Dự kiến thời gian và kế hoạch di chuyển, bàn giao mặt bằng.

6. Ban hành Quyết định thu hồi đất.

a) 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.

b) Trường hợp khu đất thu hồi có cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp 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 Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất, Ủy ban nhân dân tỉnh 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.

c) 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 Ủy ban nhân dân 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. Trình tự thủ tục thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1. Sau khi dự án đầu tư được xét duyệt hoặc chấp thuận thì Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm triển khai thực hiện, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án.

2. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 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;
- ê) Việc di dời mộ mã.

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

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

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

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

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

a) Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 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 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 được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cần giải thích rõ hoặc xem xét, điều chỉnh trước khi chuyển cơ quan Tài nguyên và Môi trường thẩm định.

5. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất liên quan từ hai (2) huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trở lên.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp còn lại.

6. Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Trong thời hạn không quá 3 (ba) ngày, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt, Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định phê duyệt phương án 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 được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

7. Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án được duyệt.

8. Bàn giao mặt bằng: Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 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 được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 47. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan tổ chức thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất liên quan từ hai (2) đơn vị hành chính cấp huyện trở lên; Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan tổ chức thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp còn lại.

2. Hồ sơ đề nghị thẩm định như Phụ lục kèm theo Quy định này;

3. Trình tự thẩm định:

a) Hồ sơ thẩm định nộp tại "Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả" của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất liên quan từ hai (2) đơn vị hành chính cấp huyện và nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư còn lại.

b) Thời gian thẩm định không quá 15 ngày (làm việc) kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Nội dung thẩm định:

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;

ê) Việc di dời mồ mả.

Điều 48. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Chỉ đạo công tác tổ chức tuyên truyền, vận động mọi tổ chức, cá nhân về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng 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 lập và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

c) Phối hợp với các sở, ban, ngành, các tổ chức và Chủ đầu tư thực hiện phê duyệt án đầu tư xây dựng, phương án tạo lập các khu tái định cư tại địa phương theo quy định;

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

đ) Tổng hợp, xét và phê duyệt danh sách; ra quyết định giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân được giao đất tại khu tái định cư trên địa bàn.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi:

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) Xác nhận trong hồ sơ đo đạc, kiểm đếm để làm cơ sở cho việc lập Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Xác nhận về nhân khẩu, hộ khẩu, việc cư trú của hộ gia đình, cá nhân;

d) Xác nhận thời điểm bắt đầu sử dụng đất; mục đích sử dụng đất; thời điểm tạo lập nhà ở, mồ mả và tài sản khác có trên đất theo từng mốc thời gian trước và sau các thời điểm: 18/12/1980; 15/10/1993; 01/7/2004;

đ) Giúp Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án tổ chức các cuộc họp cần thiết tại phường, xã, thị trấn;

e) Tiếp nhận đăng ký tái định cư; rà soát tiêu chuẩn tái định cư tại cơ sở.

ê) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã 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;

- Giải quyết đơn, thư khiếu nại, tố cáo liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án;

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin: diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi; có hay không có đất ở, nhà ở khác trên cùng địa bàn phường, xã, thị trấn nơi có đất thu hồi; thời điểm tạo lập nhà ở, mồ mả và tài sản khác có trên đất theo từng mốc thời gian; số nhân khẩu của các hộ gia đình, có đất bị thu hồi;

- Trong trường hợp cần thiết, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có thể thành lập Hội đồng tư vấn của cấp mình để xét tính hợp pháp về đất đai, tài sản; kiểm tra, rà soát các thông tin liên quan đến điều kiện, tiêu chuẩn về tái định cư của các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất hoặc tổ chức thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú trong khu dân cư cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người sử dụng đất.

3. Sở Tài chính:

a) Chủ trì thẩm định đơn giá về bồi thường nhà cửa, công trình, cây trồng, vật nuôi và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

b) Thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo thẩm quyền về chi phí thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của các dự án.

c) Hướng dẫn thực hiện lập và thanh quyết toán chi phí cho công tác thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và các khoản tài chính khác có liên quan.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Hướng dẫn, kiểm tra việc lập và thực hiện các dự án tái định cư trên địa bàn tỉnh;

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5. Sở Xây dựng:

a) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh giới thiệu địa điểm đầu tư dự án cho nhà đầu tư;

b) 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 để tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho từng đối tượng;

c) Chủ trì xây dựng bảng giá bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ;

d) 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 tỉnh trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

đ) Hướng dẫn việc quản lý và chỉnh trang đô thị đối với diện tích đất còn lại sau khi thu hồi nhỏ hơn $40m^2$ đối với thửa đất nằm trên địa bàn phường, thị trấn và nhỏ hơn $60m^2$ đối với thửa đất nằm trên địa bàn các xã hoặc có hình thể thửa đất không thể xây dựng được nhà để ở của các đối tượng bị thu hồi đất;

e) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Hướng dẫn việc xác định diện tích đất, loại đất và điều kiện được bồi thường hoặc không được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; 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 người sử dụng đất bị thu hồi làm cơ sở cho việc tính toán bồi thường và hỗ trợ cho từng đối tượng;

b) Chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh quy định cụ thể việc xác định ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng quy định tại Khoản 1 Điều 30 Quy định này; hướng dẫn các Ủy

ban nhân dân cấp huyện thực hiện việc thu hồi, quản lý phần đất còn lại mà người bị thu hồi đất có yêu cầu quy định tại Khoản 1, Điều 12, Quy định này;

c) Chủ trì phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phạm vi thu hồi đất của từng dự án, công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh;

d) Theo dõi, tổng hợp các vướng mắc trong quá trình thực hiện; kết quả giao đất tại khu tái định cư đối với các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn từng huyện, thành phố báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh;

e) Hướng dẫn thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất;

ê) Tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các dự án theo phân cấp; chủ trì giải quyết những vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và hướng dẫn thực hiện.

7. Cục Thuế tỉnh:

Hướng dẫn và chỉ đạo Chi cục thuế các huyện, thành phố thực hiện:

a) Xác nhận về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính cho từng thửa đất bị thu hồi;

b) Thực hiện việc truy thu nghĩa vụ tài chính đối với các đối tượng bị thu hồi đất nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất;

c) Xác nhận mức thu nhập sau thuế cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đăng ký kinh doanh bị ngừng sản xuất, kinh doanh do bị thu hồi đất;

d) Miễn thuế cho các đối tượng bị thu hồi đất theo quy định.

8. Sở Lao động Thương binh và Xã hội:

a) Hướng dẫn việc xác nhận về đối tượng, chính sách cho người được hưởng các chế độ, chính sách xã hội;

b) Đề xuất các phương án đào tạo chuyển đổi nghề cho các đối tượng trong độ tuổi lao động bị thu hồi đất sản xuất nông nghiệp.

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

9. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

a) Quy định về mật độ trồng các loại cây lâu năm để xác định số lượng cây được bồi thường, hỗ trợ phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật của ngành.

b) Chủ trì xây dựng Đơn giá bồi thường về cây trồng, vật nuôi áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

c) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

10. Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

a) Lập, trình và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chịu trách nhiệm về tính chính xác, sự phù hợp chính sách của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

b) 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 49. Trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế thu hồi đất.

1. Việc cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 39 của Luật Đất đai 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 29, 30 và 31 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP;

b) Quá ba mươi (30) ngày, kể từ thời điểm phải bàn giao đất quy định tại Khoản 4 Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP mà người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

c) Sau khi đại diện của Tổ chức được giao thực hiện bồi thường hỗ trợ và tái định cư, Ủy ban nhân dân và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi đã vận động thuyết phục nhưng người có đất bị thu hồi không chấp hành việc bàn giao đất đã bị thu hồi cho Nhà nước;

d) Có quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân 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 được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã niêm yết công khai quyết định cưỡng chế tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã 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 e Khoản 1 Điều này mà người bị cưỡng chế không bàn giao đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo, tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Chương VII ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 50. Kinh phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

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

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

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

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

2. Kinh phí 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 tuyên thì Tổ chức được giao thực hiện 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%.

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

a) Chi cho công tác tuyên truyền, phổ biến quyết định thu hồi đất và quy định của pháp luật về 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; 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 tái định cư;

đ) Chi cho việc kiểm tra, hướng dẫn thực hiện quy định về bồi thường, giải quyết những vướng mắc trong công tác bồi thường và tổ chức thực hiện chi trả bồi thường;

e) Chi cho việc thuê văn phòng và trang thiết bị làm việc của Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và cơ quan thẩm định (nếu có);

ê) Chi in ấn và văn phòng phẩm;

g) Chi phí trả lương, bảo hiểm xã hội cho việc thuê nhân công thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

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

4. 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, tái định cư.

5. Trường hợp phải thực hiện cưỡng chế thu hồi đất thì Tổ chức được giao thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 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.

6. Nguồn, mức trích, nội dung chi, mức chi; việc lập dự toán, sử dụng, quyết toán và xử lý các trường hợp liên quan kinh phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện theo quy định tại Thông tư số 57/2010/TT-BTC ngày 16/4/2010 của Bộ Tài chính.

7. Chi phí thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại điểm d, Khoản 1, Điều 24 của Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường được tính tối đa 10% trên tổng dự toán kinh phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại khoản 2, Điều này.

Điều 51. Tổ chức thực hiện.

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

2. 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.

a) 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 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.

b) 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 53. Điều khoản thi hành.

1. Những nội dung không có trong Quy định này vẫn thực hiện theo các quy định của pháp luật.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, các cơ quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố gửi văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, kịp thời điều chỉnh bổ sung./.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vy Văn Thành

**DANH MỤC HỒ SƠ PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ
VÀ TÁI ĐỊNH CƯ TRÌNH THẨM ĐỊNH**

*(Phụ lục Quy định về cơ chế, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
khi Nhà nước thu hồi đất ban hành kèm theo Quyết định số 09/2012/QĐ-UBND
ngày 20 tháng 4 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn)*

Số TT	Nội dung hồ sơ
1	Bản sao Quyết định phê duyệt dự án đầu tư hoặc Báo cáo KTKT, Thông báo thu hồi đất của cấp có thẩm quyền.
2	Trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất thu hồi (bản chính).
3	Bản sao Quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có).
4	Biên bản họp xét, thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Biên bản phải được ghi chi tiết đối với từng lĩnh vực: Đất đai; nhà, vật kiến trúc, cây trồng, vật nuôi và các khoản hỗ trợ của từng hộ gia đình, cá nhân hay tổ chức).
5	Biên bản kiểm kê về: Đất đai, nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng, vật nuôi của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng bởi dự án có đầy đủ các thành phần bắt buộc tham gia và ký, đóng dấu theo thẩm quyền.
6	Các loại giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai; Biên bản xác minh hiện trạng nguồn gốc đất đai và thời điểm sử dụng đất đai vào mục đích chính (nếu có).
7	Văn bản đề nghị thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
8	Thuyết minh cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
9	Biểu tổng hợp phương án Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
10	Biểu chi tiết tính toán, áp giá bồi thường về đất.
11	Biểu chi tiết tính toán các hạng mục công trình nhà cửa, VKT trên đất; Biên bản xác định giá trị còn lại của công trình (nếu có).
12	Biểu chi tiết tính toán bồi thường cây trồng, vật nuôi.
13	Biểu chi tiết tính toán các khoản hỗ trợ về đất và hỗ trợ khác.
14	Biểu chi tiết tính toán thu nợ nghĩa vụ tài chính (nếu có).
15	Biểu xác nhận số nhân khẩu, tỷ lệ % mất đất của các hộ gia đình, cá nhân (nếu có).
16	Giấy xác nhận về các đối tượng được hưởng chính sách theo quy định (nếu có).
17	Biên bản về việc niêm yết công khai phương án dự kiến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Biên bản kết thúc việc niêm yết công khai phương án dự kiến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (kèm theo báo cáo tổng hợp ý kiến đóng góp và xử lý sau niêm yết công khai).
18	Biểu dự toán chi tiết chi phí cho các Hội đồng để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án.