

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 51/2014/QĐ-UBND

Thủ Dầu Một, ngày 18 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về chính sách, trình tự, thủ tục
bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước
thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

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

Căn cứ Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 654/TTr-STNMT ngày 19/11/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2015 và thay thế Quyết định số: 40/2013/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định về chính sách, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương và Quyết định số 15/2011/QĐ-UBND ngày 20/7/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc Quy định trình

tự, thủ tục kiểm kê bắt buộc hiện trạng khuôn viên nhà, đất và tài sản gắn liền với đất để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Đã ký: Lê Thanh Cung

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

QUY ĐỊNH

**Về chính sách, trình tự, thủ tục
bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước
thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND
ngày 18 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về chính sách, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

2. Đối với dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư mà phải di chuyển cả cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế - xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng, các dự án thu hồi đất liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì Thủ tướng Chính phủ quyết định khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Đối với dự án sử dụng vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Nhà nước Việt Nam có cam kết về khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo khung chính sách đó.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai 2013 khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 3. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng

Trong thời gian kiện toàn, sắp xếp lại theo quy định của Luật Đất đai 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh là: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cấp huyện.

Chương II
QUY ĐỊNH VỀ BỒI THƯỜNG
KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Điều 4. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 6 của Quy định này thì được bồi thường.

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

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

Điều 5. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất

Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây:

1. Các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 8 của Quy định này;
2. Đất được Nhà nước giao để quản lý;
3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 64 và các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai 2013;
4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai 2013, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 9 của Quy định này.

Điều 6. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 9 của Quy định này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai mà chưa được cấp.

2. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai mà chưa được cấp.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai mà chưa được cấp.

4. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai mà chưa được cấp.

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai mà chưa được cấp.

6. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai mà chưa được cấp.

Điều 7. Giá đất để tính bồi thường

Giá đất để tính bồi thường là giá đất cụ thể theo mục đích đang sử dụng của loại đất bị thu hồi, được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đối với từng dự án.

Căn cứ vào hồ sơ khu đất cần định giá, Ủy ban nhân dân cấp huyện phối hợp với các tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất tổ chức khảo sát, điều tra, xây dựng phương án giá đất (kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất) báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình Hội đồng thẩm định giá đất thông qua, sau đó trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

Đối với dự án thu hồi có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau sẽ xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng dự án trên cơ sở xác định giá đất của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.

Điều 8. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Các trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 1 Điều 54 của Luật Đất đai 2013;

b) Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;

c) Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng;

d) Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;

đ) Đất nhận khoán để sản xuất nông lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

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

a) Chi phí san lấp mặt bằng;

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

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

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

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

$$P = \frac{P1 + P2 + P3 + P4}{T1} \times T2$$

Trong đó:

P: Chi phí đầu tư vào đất còn lại;

P1: Chi phí san lấp mặt bằng;

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

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

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

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại.

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

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

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

4. Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại thực hiện theo qui định sau:

a) Hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất chỉ làm căn cứ để chứng minh về việc người sử dụng đất đã đầu tư vào đất.

b) Hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất gồm các giấy tờ sau đây:

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

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

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

c) Các trường hợp được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này mà không có hồ sơ, chứng từ chứng minh các khoản chi phí đã đầu tư vào đất còn lại (trừ trường hợp thu hồi đất công ích) thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chịu trách nhiệm xác định theo mặt bằng giá tại thời điểm thu hồi đất, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Điều 9. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

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

a) Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức theo quy định tại Điều 129, Điều 130 của Luật Đất đai 2013 và diện tích đất do được nhận thừa kế;

b) Đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai 2013 thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại;

c) Đối với diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2014) thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định sau:

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

- Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp quy định tại Khoản 1 Điều này nhưng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai thì chỉ được bồi thường đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp. Đối với phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất nông nghiệp thì không được bồi thường về đất nhưng được xem xét hỗ trợ theo quy định tại Điều 8 của Quy định này.

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

2. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai.

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

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

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

Trường hợp đất nông nghiệp không phải là đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên của tổ chức kinh tế đã giao khoán cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất thì hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

3. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường về đất theo quy định như sau:

a) Đối với đất nông nghiệp sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) có nguồn gốc không phải là đất do được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, đất do được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 100 và Điều 102 của Luật Đất đai 2013 thì được bồi thường về đất;

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

Điều 11. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

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

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư; trường hợp không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư thì được Nhà nước bồi thường bằng tiền;

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.

2. Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi mà không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì ngoài chính sách được hưởng theo qui định tại Khoản 1 Điều này mỗi cặp vợ chồng đó được Nhà nước giao đất ở mới có thu tiền sử dụng đất, diện tích đất được giao bằng (=) mức diện tích nhỏ nhất theo quy hoạch chi tiết của khu tái định cư hoặc được Nhà nước bán nhà ở tái định cư; giá đất, giá bán nhà tái định cư thực hiện theo Khoản 3 Điều này.

3. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc được giao đất ở có thu tiền sử dụng đất. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất được quy định như sau:

a) Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở do Sở Tài chính (hoặc Sở Xây dựng) trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

b) Giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất là giá đất quy định trong Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với đất trước khi đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và người được giao đất ở tái định cư phải nộp 50% (năm mươi phần trăm) tiền đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng nếu nhà ở bị giải tỏa xây dựng trước ngày 01/7/2004; trường hợp nhà ở bị giải tỏa xây dựng trong khoảng thời gian từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 thì phải nộp 100% (một trăm phần trăm) tiền đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng; trường hợp nhà ở bị giải tỏa xây dựng từ ngày 01/7/2014 thì không được xem xét, giải quyết việc giao đất ở.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc được giao đất ở có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3 Điều này mà tự lo chỗ ở thì ngoài việc được bồi thường về đất (nếu có) còn được nhận khoản tiền hỗ trợ bằng (=) giá trị suất đầu tư hạ tầng của lô đất tái định cư tập trung quy định

tại Điều 32 Quy định này đối với trường hợp nhà ở bị giải tỏa xây dựng trước ngày 01/7/2004; trường hợp nhà ở bị giải tỏa xây dựng trong khoảng thời gian từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 thì được nhận khoản tiền hỗ trợ bằng (=) 50% (năm mươi phần trăm) giá trị suất đầu tư hạ tầng của lô đất tái định cư tập trung quy định tại Điều 32 Quy định này.

5. Trường hợp trong thửa đất ở thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi được chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất đó sang đất ở trong hạn mức giao đất ở tại địa phương, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu và việc chuyển mục đích sang đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt. Hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất.

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

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

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

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

Điều 12. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường về đất, cụ thể như sau:

a) Đối với đất sử dụng có thời hạn thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với đất thu hồi; thời hạn sử dụng đất được bồi thường là thời hạn sử dụng còn lại của đất thu hồi; nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền và được xác định như sau:

Trong đó:

$$T_{bt} = \frac{G \times S}{T_1} \times T_2$$

T_{bt}: Số tiền được bồi thường;

G: Giá đất cụ thể tại thời điểm có quyết định thu hồi đất; nếu đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì G là giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất, nếu đất được Nhà nước cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì G là giá đất cụ thể tính tiền thuê đất;

S: Diện tích đất thu hồi;

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất mà có nhu cầu sử dụng với thời hạn dài hơn thời hạn sử dụng còn lại của đất thu hồi thì được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tăng thời hạn sử dụng nhưng người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thời gian được tăng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) theo quy định tại Điều 8 của Quy định này.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng thì được Nhà nước cho thuê đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh tại vị trí mới phù hợp với quy hoạch; trường hợp không còn quỹ đất phù hợp để cho thuê thì được bồi thường bằng tiền đối với các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài (có nguồn gốc không phải do nhà nước giao, cho thuê; sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004) mà có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo giá đất ở.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà có nguồn gốc do lấn, chiếm, khi Nhà nước thu hồi đất nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi thì được Nhà nước giao đất ở mới có thu tiền sử dụng đất hoặc bán nhà ở tái định cư. Giá đất ở tính thu tiền sử dụng đất, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Điều 13. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất để làm nghĩa trang, nghĩa địa quy định tại Khoản 4 Điều 55 của Luật Đất đai, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo quy định sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích đất mà phần còn lại không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa thì chủ dự án được Nhà nước bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng nếu dự án đã có chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; được bồi thường bằng tiền nếu dự án đang trong thời gian xây dựng kết cấu hạ tầng và chưa có chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng đó;

b) Trường hợp thu hồi một phần diện tích đất mà phần còn lại đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng làm nghĩa trang, nghĩa địa thì chủ dự án được bồi thường bằng tiền đối với diện tích đất thu hồi. Nếu trên diện tích đất thu hồi đã có mồ mả thì bố trí di dời mồ mả đó vào khu vực đất còn lại của dự án; trường hợp khu vực đất còn lại của dự án đã chuyển nhượng hết thì chủ dự án được Nhà nước bồi thường bằng giao đất mới tại nơi khác để làm nghĩa trang, nghĩa địa phục vụ việc di dời mồ mả tại khu vực có đất thu hồi.

Việc giao đất tại nơi khác để làm nghĩa trang, nghĩa địa quy định tại Điều này phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan, nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi Nhà nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường về đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

4. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

5. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất phi nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường về đất theo quy định sau:

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

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

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

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

Điều 14. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp liên doanh

Doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 184 của Luật Đất đai, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo quy định trong các trường hợp sau:

1. Đất do tổ chức kinh tế góp vốn theo quy định tại Điều 184 của Luật Đất đai có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

2. Đất do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài;

3. Đất do tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

4. Đất do người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp có 100% vốn nước ngoài.

Điều 15. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

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

2. Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì người đang sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ như sau:

a) Được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất được giao là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất ở trong hạn mức giao đất quy định tại Khoản 2 Điều 83 và Khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai năm 2003;

b) Được bồi thường về đất đối với diện tích đất được giao là đất ở vượt hạn mức giao đất quy định tại Khoản 2 Điều 83 và Khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai năm 2003 nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

3. Việc bồi thường về tài sản gắn liền với đất thu hồi thực hiện theo quy định của Quy định này.

4. Giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức quy định tại Điều này là một trong các loại sau đây:

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

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

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

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

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

Điều 16. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất

Trường hợp thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) thì được bồi thường theo quy định sau đây:

1. 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.

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

3. 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 xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là 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.

4. Đối với phần diện tích đất nhiều hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất nhiều hơn là do hành vi lấn, chiếm mà có thì không được bồi thường về đất.

Điều 17. Bồi thường về đất cho người đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 101 và Điều 102 của Luật Đất đai, các Điều 20, 22, 23, 25, 27 và 28 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được bồi thường về đất.

2. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng tiền thì số tiền bồi thường phải trừ khoản tiền nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Điều 18. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích coi nói trái phép; trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép cải tạo, sửa chữa, nâng cấp trong phần diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thì được bồi thường toàn bộ chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; với mức bồi thường được tính bằng (=) chi phí thực tế tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp kèm theo hồ sơ, chứng từ chứng minh.

Trường hợp không có hồ sơ, chứng từ chứng minh chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp thì người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước tự kê khai các khoản chi phí đó và nộp cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường kiểm tra trước khi gửi hồ sơ cho Sở Xây dựng thẩm định để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

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

Điều 19. Bồi thường về đất đối với những 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 đất 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. Việc phân chia tiền bồi thường về đất cho các đối tượng đồng quyền sử dụng do các đối tượng đó tự thỏa thuận có lập thành văn bản; trường hợp không thỏa thuận được thì việc phân chia được giải quyết theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, số tiền bồi thường tạm gửi vào Kho bạc Nhà nước.

Điều 20. Bồi thường về di chuyển mồ mả

Đối với việc di chuyển mồ mả không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2, Điều 13 của Quy định này thì người có mồ mả phải di chuyển được bố trí đất và được bồi thường chi phí đào, bốc, di chuyển, xây dựng mới và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp, cụ thể như sau:

1. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố xem xét, bố trí đất để di chuyển mồ mả;

2. Mức bồi thường cụ thể về chi phí đào, bốc, di chuyển, xây dựng mới và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp được áp dụng theo khung giá bồi thường về di chuyển mồ mả do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Điều 21. Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn (trừ trường hợp được bồi thường, hỗ trợ thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất đối với đất thuộc hành lang bảo vệ đường dây dẫn điện trên không theo quy định tại Chương III Quy định này).

Khi Nhà nước xây dựng công trình công cộng, quốc phòng, an ninh có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn thì người sử dụng đất được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất như sau:

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 hoặc từ đất ở sang đất nông nghiệp thì mức bồi thường thiệt hại được xác định như sau:

$$Tbt = (G1 - G2) \times S$$

Trong đó:

Tbt: Tiền bồi thường thiệt hại;

G1: Giá đất ở tính bình quân mỗi m²;

G2: Giá đất phi nông nghiệp không phải đất ở hoặc giá đất nông nghiệp tính bình quân cho mỗi m²;

S: Diện tích đất bị thay đổi mục đích sử dụng đất;

b) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất nông nghiệp thì mức bồi thường thiệt hại được xác định như sau:

$$Tbt = (G3 - G4) \times S$$

Trong đó:

Tbt: Tiền bồi thường thiệt hại;

G3: Giá đất phi nông nghiệp không phải đất ở tính bình quân mỗi m²;

G4: Giá đất nông nghiệp tính bình quân cho mỗi m²;

S: Diện tích đất bị thay đổi mục đích sử dụng đất.

2. Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng đất thì việc xác định mức bồi thường thiệt hại do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng (căn cứ vào văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định việc ảnh hưởng; Bản vẽ xác định phạm vi đất ảnh hưởng, có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; Văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về biến động sử dụng đất, sử dụng tài sản) báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định mức bồi thường thiệt hại về đất cho phù hợp đối với từng trường hợp cụ thể.

3. Nhà ở, công trình xây dựng khác và các tài sản khác gắn liền với đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn bị thiệt hại do phải giải tỏa thì được bồi thường theo mức thiệt hại theo quy định.

4. Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình chiếm dụng khoảng không trên 70% diện tích thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

5. 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 trong hành lang an toàn thì được bố trí tái định cư; được bồi thường chi phí di chuyển, và được hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất.

6. Bồi thường thiệt hại khi xây dựng các công trình có hành lang bảo vệ khác: Ủy ban nhân dân cấp huyện có báo cáo, đề xuất để Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định mức bồi thường, hỗ trợ cụ thể.

Điều 22. Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người

Việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người thực hiện theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

Đối với trường hợp đất ở của hộ gia đình, cá nhân bị sạt lở, sụt lún toàn bộ diện tích thửa đất hoặc một phần diện tích thửa đất mà phần còn lại không còn khả năng tiếp tục sử dụng thì hộ gia đình, cá nhân đó được bố trí đất ở tái định cư tại khu (điểm) tái định cư tập trung theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Điều 23. Xử lý các trường hợp thu hồi đất của tổ chức nhưng không được bồi thường về đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức mà 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.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất. Trường hợp tổ chức phải di dời đến cơ sở mới thì được hỗ trợ bằng tiền theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường về đất đối với đất thu hồi và do tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả.

3. Đối với các tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất; tổ chức kinh tế đang sử dụng đất dưới hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, chưa được khấu trừ chi phí trước đây nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp vào tiền thuê đất, khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ bằng tiền theo mức bồi thường đất nông nghiệp của dự án.

Chương III

QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI DO HẠN CHẾ KHẢ NẢNG SỬ DỤNG ĐẤT, THIẾT HẠI TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT ĐỐI VỚI ĐẤT THUỘC HÀNH LANG BẢO VỆ AN TOÀN ĐƯỜNG DÂY DẪN ĐIỆN TRÊN KHÔNG

Điều 24. Bồi thường, hỗ trợ về nhà ở, công trình trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không điện áp đến 220kV

Việc bồi thường, hỗ trợ đối với nhà ở, công trình trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không điện áp đến 220kV quy định tại Điều 18 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện (sau đây gọi là Nghị định số 14/2014/NĐ-CP) được thực hiện cụ thể như sau:

1. Đối với nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không phải di dời khỏi hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không có điện áp đến 220kV theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thì chủ sở hữu nhà ở, công trình phụ 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 (01) lần như sau:

a) Nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, được xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được bồi thường, hỗ trợ phần diện tích trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không.

Mức bồi thường, hỗ trợ bằng (=) 70% (bảy mươi phần trăm) giá trị nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt tính trên diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không theo đơn giá xây dựng mới của nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt có tiêu chuẩn tương đương do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

b) Trường hợp nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt được xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường căn cứ tình hình thực tế của từng trường hợp cụ thể để báo cáo Sở Xây dựng đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc hỗ trợ.

2. Đối với nhà ở, công trình được xây dựng trước ngày thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp được cấp có thẩm quyền phê duyệt:

a) Trường hợp chưa đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 13 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thì chủ sở hữu tài sản được hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng bằng (=) 30% (ba mươi phần trăm) giá trị nhà ở, công trình đối với phần diện tích trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, đồng thời được hỗ trợ chi phí cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình như sau:

Nhà ở, công trình có kết cấu mái lợp và tường bao bằng vật liệu dễ cháy không đảm bảo an toàn để tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thì được hỗ trợ để cải tạo bằng (=) 90% (chín mươi phần trăm) giá trị nhà theo đơn giá xây dựng mới của nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt có tiêu chuẩn tương đương do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Nhà ở, công trình có kết cấu tường bao bằng vật liệu dễ cháy không đảm bảo an toàn để tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thì được hỗ trợ để cải tạo bằng (=) 60% (sáu mươi phần trăm) giá trị nhà theo đơn giá xây dựng mới của nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt có tiêu chuẩn tương đương do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Nhà ở, công trình có kết cấu mái lợp bằng vật liệu dễ cháy không đảm bảo an toàn để tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thì được hỗ trợ để cải tạo bằng (=) 30% (ba mươi phần trăm) giá trị nhà theo đơn giá xây dựng mới của nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt có tiêu chuẩn tương đương do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

b) Trường hợp phá dỡ một phần, phần còn lại vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng và đáp ứng được các điều kiện quy định tại Điều 13 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thì chủ đầu tư lưới điện cao áp có trách nhiệm: Chi trả, bồi thường phần giá trị nhà, công trình bị phá dỡ và chi phí cải tạo hoàn thiện lại nhà, công trình theo tiêu chuẩn tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ hoặc bồi thường di dời nhà ở, công trình theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường căn cứ tình hình thực tế của từng trường hợp cụ thể để báo cáo Sở Xây dựng, Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc bồi thường chi phí cải tạo hoàn thiện lại nhà, công trình hoặc bồi thường di dời nhà ở, công trình.

c) Trường hợp nhà ở, công trình không thể cải tạo được để đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 13 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP, mà phải phá dỡ hoặc di dời thì chủ sở hữu nhà ở, công trình được bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 25. Bồi thường, hỗ trợ về đất trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không điện áp đến 220kV

1. Đối với đất phi nông nghiệp (đất ở, đất sản xuất kinh doanh) mức bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất không lớn hơn 80% (tám mươi phần trăm) mức bồi thường khi thu hồi đất phi nông nghiệp đó.

2. Trên cùng một thửa đất, bao gồm đất ở và các loại đất khác của một chủ sử dụng đất, khi bị hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không chiếm dụng khoảng không lớn hơn hạn mức đất ở thì phần diện tích các loại đất khác trên cùng thửa đất trong hành lang cũng được bồi thường, hỗ trợ. Mức bồi thường, hỗ trợ không lớn hơn 80% mức bồi thường thu hồi các loại đất khác đó tính trên diện tích các loại đất khác nằm trong hành lang. Mức hỗ trợ cụ thể do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng xem xét, đề xuất trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

3. Đất nông nghiệp trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thì chủ sử dụng đất được hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng đất. Việc hỗ trợ được thực hiện một lần, không lớn hơn 60% mức bồi thường thu hồi đất nông nghiệp tính trên diện tích đất trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không.

4. Đối với đất không đủ điều kiện bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường căn cứ nguồn gốc, thời điểm, quá trình sử dụng đất để báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc hỗ trợ.

Điều 26. Bồi thường, hỗ trợ về nhà ở, công trình và đất trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không điện áp từ 500kV trở lên

1. Bồi thường, hỗ trợ về nhà ở, công trình trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không điện áp từ 500kV trở lên:

a) Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân; công trình xây dựng của các tổ chức kinh tế xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật thì được bồi thường toàn bộ giá trị phần diện tích xây dựng trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không theo đơn giá xây dựng mới của nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có tiêu chuẩn tương đương do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

b) Trường hợp đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân; công trình xây dựng của các tổ chức kinh tế xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chịu trách nhiệm xác định đối với từng trường hợp cụ thể, báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

2. Bồi thường, hỗ trợ về đất trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không điện áp từ 500kV trở lên:

a) Đối với đất phi nông nghiệp (đất ở, đất sản xuất kinh doanh) được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 21 của Quy định này.

b) Đất nông nghiệp trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không; Đất nông nghiệp nằm ngoài hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không có cây trồng ảnh hưởng đến an toàn lưới điện mà phải chặt hạ thì chủ sử dụng đất được hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng đất. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, việc hỗ trợ được thực hiện một lần, không lớn hơn 60% mức bồi thường thu hồi đất nông nghiệp tính trên diện tích đất trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không.

c) Trên cùng một thửa đất, bao gồm đất ở và các loại đất khác của một chủ sử dụng đất, khi bị hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không chiếm dụng khoảng không lớn hơn hạn mức đất ở thì phần diện tích các loại đất khác trên cùng thửa đất trong hành lang cũng được bồi thường, hỗ trợ. Mức bồi thường, hỗ trợ không lớn hơn 80% mức bồi thường thu hồi các loại đất khác đó tính trên diện tích các loại đất khác nằm trong hành lang.

d) Đối với đất thuộc trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường căn cứ nguồn gốc, thời điểm, quá trình sử dụng đất, tình hình thực tế của từng trường hợp cụ thể để báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc hỗ trợ.

3. Nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân nằm ngoài hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, nhưng nằm giữa hai đường dây dẫn điện trên không điện áp 500 kV trở lên có cường độ điện trường lớn hơn quy định tại Khoản 4 Điều 13 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP hoặc khoảng cách theo phương nằm ngang giữa hai dây dẫn pha ngoài cùng gần nhất của hai đường dây dẫn điện ≤ 60 mét được xem xét bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

4. Trường hợp nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân nằm ngoài hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, nhưng nằm giữa hai đường dây dẫn điện trên không điện áp 500 kV trở lên có cường độ điện trường đảm bảo theo quy định tại Khoản 4 Điều 13 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP và có khoảng cách theo phương nằm ngang giữa hai dây dẫn pha ngoài cùng gần nhất của hai đường dây dẫn điện ≤ 60 mét, nếu chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có văn bản đề nghị được ở lại gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện thì được xem xét ở lại và được bồi thường, hỗ trợ đối với toàn bộ diện tích đất ở, diện tích nhà ở và công trình phụ phục vụ sinh hoạt theo quy định tại Điều 24 và Điều 25 của Quy định này.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đường dây dẫn điện đi qua thì được bố trí tái định cư; được bồi thường chi phí di chuyển theo quy định tại Điều 45 Quy định này và được hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất theo quy định tại Điều 29 của Quy định này.

Điều 27. Bồi thường đối với cây trong và ngoài hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không

Việc bồi thường đối với cây trong và ngoài hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thực hiện theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP.

1. Cây có trước khi thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp và trong hành lang an toàn lưới điện, nếu phải chặt bỏ và cấm trồng mới theo quy định tại Khoản 3, Điều 12 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thì được bồi thường theo quy định.

2. Cây có trước khi thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp và trong hành lang thuộc loại không phải chặt bỏ và cấm trồng quy định tại Khoản 3, Điều 12 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP hoặc cây ngoài hành lang có nguy cơ vi phạm khoảng cách an toàn quy định tại Khoản 2, Điều 12 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thì đơn vị quản lý vận hành có quyền kiểm tra, chặt, tỉa cây để đảm bảo an toàn cho đường dây dẫn điện trên không và thực hiện bồi thường theo quy định.

3. Mức bồi thường đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này được thực hiện một (01) lần đối với một cây và bồi thường theo đơn giá bồi thường cây trồng do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Chương IV

CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

Điều 28. Nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất ngoài việc được bồi thường theo quy định của Luật Đất đai còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ;

2. Việc hỗ trợ phải bảo đảm khách quan, công bằng, kịp thời, công khai và đúng quy định của pháp luật.

Điều 29. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất gồm các trường hợp sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 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 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 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; giao đất lâm nghiệp khi thực hiện Nghị định số 02/CP ngày 15 tháng 01 năm 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 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 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 tháng 10 năm 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 thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó;

d) 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 thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó;

- Cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) không thuộc đối tượng quy định trên nhưng đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất nhưng không được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, không được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

- Hộ gia đình vừa có nhân khẩu là cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) vừa có nhân khẩu không phải là cán bộ, công chức, viên chức nhưng đang sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích sản xuất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình đó thì nhân khẩu không phải là cán bộ, công chức, viên chức được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

đ) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất.

2. Điều kiện để được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất thuộc đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại các Điều 100, 101 và 102 của Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này;

b) Đối với 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 trường, lâm trường quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này thì phải có hợp đồng giao khoán sử dụng đất.

3. Việc hỗ trợ ổn định đời sống cho các đối tượng quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định sau:

a) Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở;

Diện tích đất nông nghiệp được hỗ trợ ổn định đời sống là diện tích đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng trong phạm vi xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi tại thời điểm có quyết định thu hồi đất, bao gồm:

- Đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 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 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 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; giao đất lâm nghiệp khi thực hiện Nghị định số 02/CP ngày 15 tháng 01 năm 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 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 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 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

- Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng mà hộ gia đình, cá nhân đó thuộc đối tượng đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai 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 xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có đất thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó;

- Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất của nông, lâm trường quốc doanh để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ), khi Nhà nước thu hồi mà thuộc đối tượng đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

b) Diện tích đất nông nghiệp thu hồi để tính hỗ trợ ổn định đời sống xác định theo từng quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, không cộng dồn diện tích đất nông nghiệp đã thu hồi của các quyết định thu hồi đất trước đó.

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này được tính bằng tiền là 1.000.000 đồng/tháng cho mỗi nhân khẩu. Nhân khẩu được xác định trong sổ hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn.

d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất quy định tại Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều này bị thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng mà việc thu hồi đất ảnh hưởng đến đời sống, sản xuất của người thu hồi đất thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định biện pháp hỗ trợ khác quy định tại Điều 34 của Quy định này cho phù hợp.

4. Việc hỗ trợ ổn định sản xuất thực hiện theo quy định sau:

a) 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;

b) Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định sản xuất bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 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. Đối với 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 của các nông, lâm trường quốc doanh thuộc đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất theo hình thức 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. Mức hỗ trợ cụ thể do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng xem xét trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

6. Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều này thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được áp dụng hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định của pháp luật về lao động nhưng thời gian trợ cấp không quá 06 tháng.

7. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chịu trách nhiệm xác định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả tiền hỗ trợ cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Điều 30. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 29 của Quy định này (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất nông nghiệp để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền đối với diện tích đất nông nghiệp thu hồi còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm bằng tiền không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương; Mức hỗ trợ cụ thể do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng xem xét, đề xuất trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

Trường hợp người được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm trong độ tuổi lao động có nhu cầu được đào tạo nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề; được tư vấn hỗ trợ tìm kiếm việc làm.

2. Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Sở Lao động - Thương binh và Xã hội, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi là đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất thu hồi.

Điều 31. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở

1. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

a) Điều kiện được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

- Nhân khẩu trong độ tuổi lao động hiện có tại thời điểm thu hồi đất ở của hộ gia đình;
- Thời điểm kinh doanh, dịch vụ trước thời điểm thông báo thu hồi đất;
- Có nhu cầu học nghề, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

b) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có đất thu hồi có trách nhiệm xác định thời điểm kinh doanh, dịch vụ của đối tượng được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

2. Mức hỗ trợ cụ thể như sau:

a) Hộ kinh doanh có doanh thu dưới 10.000.000 đồng/tháng: được hỗ trợ 15% doanh thu trong 06 tháng;

b) Hộ kinh doanh có doanh thu từ 10 triệu đồng/tháng trở lên: được hỗ trợ theo thực lãi (thu nhập sau thuế) trong 06 tháng, nhưng không thấp hơn 6.000.000 đồng/hộ;

Doanh thu và thực lãi tính theo mức trung bình của các tháng của năm gần nhất và phải có xác nhận của cơ quan Thuế địa phương.

Điều 32. Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở

Việc hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở được thực hiện như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà số tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu quy định tại Điều 39 của Quy định này thì được hỗ trợ khoản chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu và số tiền được bồi thường về đất.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài tự lo chỗ ở thì ngoài việc được bồi thường về đất còn được nhận khoản tiền hỗ trợ tái định cư bằng suất đầu tư hạ tầng tính cho một suất tái định cư tối thiểu tại khu tái định cư tập trung.

Diện tích của suất tái định cư tối thiểu, giá trị một suất tái định cư tối thiểu và suất đầu tư hạ tầng do Chủ đầu tư dự án và ngành Tài chính căn cứ vào quy mô tính chất của từng dự án xem xét, tổng hợp trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đầu tư quyết định.

Điều 33. Hỗ trợ đối tượng thuộc diện chính sách

1. Hộ bị thu hồi đất có người là Bà mẹ Việt Nam anh hùng, thương binh, bệnh binh, người bị nhiễm chất độc da cam, gia đình liệt sĩ mà bị thu hồi đất thì ngoài việc được hỗ trợ theo quy định còn được hưởng thêm khoản hỗ trợ dành cho những đối tượng thuộc diện chính sách, cụ thể như sau:

a) Hỗ trợ cho hộ bị thu hồi đất có người là Bà mẹ Việt Nam anh hùng, thương binh hạng 1/4, bệnh binh hạng 1/3, người bị nhiễm chất độc da cam, gia đình liệt sĩ là 20.000.000 đồng/hộ (hai mươi triệu đồng trên một hộ).

b) Hỗ trợ cho hộ bị thu hồi đất có người là thương, bệnh binh có tỷ lệ thương tật từ 61% đến 80% là 15.000.000 đồng/hộ (mười lăm triệu đồng trên một hộ).

c) Hỗ trợ cho hộ bị thu hồi đất có người là thương, bệnh binh có tỷ lệ thương tật từ 21% đến 60% là 10.000.000 đồng/hộ (mười triệu đồng trên một hộ).

2. Hộ bị thu hồi đất có người là Bà mẹ Việt Nam anh hùng, thương binh, bệnh binh, người bị nhiễm chất độc da cam, gia đình liệt sỹ thuộc đối tượng sản xuất kinh doanh nhỏ mà không còn mặt bằng sản xuất kinh doanh và bị thu hồi hết đất ở thì được hỗ trợ theo mức quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Hộ bị thu hồi đất là hộ nghèo theo quy định của Nhà nước (có sổ hộ nghèo), người dân tộc thiểu số thì được hỗ trợ 10.000.000 đồng/hộ (mười triệu đồng trên một hộ).

Điều 34. Hỗ trợ người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu Nhà nước

Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản. Mức hỗ trợ cụ thể do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng xem xét, đề xuất trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

Điều 35. Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn

1. Trường hợp đất thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì được hỗ trợ; mức hỗ trợ cao nhất có thể bằng mức bồi thường. Tùy theo thực tế quản lý, sử dụng quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn và nhu cầu đầu tư xây dựng các công trình phục vụ cho mục đích công ích của xã, phường, thị trấn trong dự toán thu chi ngân sách cấp xã hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định mức hỗ trợ cụ thể nhưng tối đa không vượt quá mức bồi thường đất nông nghiệp, số tiền hỗ trợ chuyển vào ngân sách cấp xã và chỉ được sử dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của cấp xã nơi bị thu hồi đất theo đúng quy định của Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Đầu tư và Luật Xây dựng.

Hộ gia đình, cá nhân thuê, nhận đầu thầu sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) theo quy định tại Điều 8 của Quy định này; hoặc được hỗ trợ tối đa không quá 30% mức bồi thường giá đất nông nghiệp.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất xen kẽ trong đất nông nghiệp là đường bờ, đường đất..., nếu không xác định được chi phí đầu tư xây dựng thì được hỗ trợ theo diện tích đất thu hồi; Ủy ban nhân dân cấp huyện chủ động quyết định mức hỗ trợ nhưng không quá giá đất nông nghiệp tương ứng liền kề tại vị trí đất thu hồi. Số tiền hỗ trợ chuyển vào ngân sách xã, phường, thị trấn quản lý, sử dụng vào mục đích công ích xã, phường, thị trấn theo đúng quy định của Luật Ngân sách Nhà nước và Luật Đầu tư.

Điều 36. Hỗ trợ khác

Ngoài việc hỗ trợ quy định tại các Điều 29, 30, 31, 32, 33, 34 và 35 của Quy định này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định biện pháp hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất và công bằng đối với người có đất thu hồi; trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không đủ điều kiện được bồi thường thì Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét hỗ trợ cho phù hợp với thực tế của địa phương; trường hợp đặc biệt thì trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Chương V**TÁI ĐỊNH CƯ****Điều 37. Lập và thực hiện dự án tái định cư**

Việc lập và thực hiện dự án tái định cư được thực hiện theo quy định như sau:

1. Dự án tái định cư được lập và phê duyệt độc lập với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng phải bảo đảm có đất ở, nhà ở tái định cư trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

2. Việc lập dự án tái định cư, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư và phải bảo đảm các quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 69 của Luật Đất đai 2013.

3. Khu tái định cư được lập cho một hoặc nhiều dự án; nhà ở, đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với các mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư.

4. Đối với dự án khu tái định cư tập trung có phân kỳ xây dựng theo các dự án thành phần thì tiến độ thu hồi đất và hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư được thực hiện theo tiến độ của từng dự án thành phần nhưng các công trình cơ sở hạ tầng của từng dự án thành phần trong khu tái định cư phải bảo đảm kết nối theo đúng quy hoạch chi tiết đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 38. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho người có đất ở thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai ít nhất là 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

Nội dung thông báo gồm địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư; dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.

2. Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho người có đất thu hồi sớm bàn giao mặt bằng, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng.

Phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt phải được công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và tại nơi tái định cư.

3. Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

4. Trường hợp người có đất thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường, hỗ trợ không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu.

Điều 39. Suất tái định cư tối thiểu

Suất tái định cư tối thiểu thực hiện theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, một số nội dung được quy định cụ thể như sau:

1. Suất tái định cư tối thiểu quy định bằng đất ở, nhà ở thì giá trị suất tái định cư tối thiểu bằng (=) diện tích đất ở, nhà ở nhân (x) đơn giá đất ở, nhà ở do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định. Diện tích đất ở quy định bằng diện tích tối thiểu được phép tách thửa do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định; Diện tích nhà ở là 60 m² (sáu mươi mét vuông).

2. Suất tái định cư tối thiểu quy định bằng nhà ở (căn hộ chung cư) thì giá trị suất tái định cư tối thiểu bằng (=) diện tích căn hộ chung cư nhân (x) đơn giá xây dựng căn hộ do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định. Diện tích của căn hộ là 40 m² (bốn mươi mét vuông).

3. Suất tái định cư tối thiểu quy định bằng tiền thì giá trị suất tái định cư tối thiểu được quy định như sau:

a) Tại các phường của thành phố Thủ Dầu Một, thị xã Thuận An, thị xã Dĩ An là 300 triệu đồng (ba trăm triệu đồng);

b) Tại các xã của thành phố Thủ Dầu Một; các phường của thị xã Bến Cát, thị xã Tân Uyên là 250 triệu đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng);

c) Tại các thị trấn của các huyện còn lại; các xã của thị xã Thuận An, thị xã Bến Cát, thị xã Tân Uyên là 200 triệu đồng (hai trăm triệu đồng);

d) Tại các địa bàn còn lại là 150 triệu đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Chương VI
BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VỀ TÀI SẢN,
VỀ SẢN XUẤT, KINH DOANH

Điều 40. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại.

Điều 41. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường thiệt hại như sau:

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

Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng (=) tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân (x) với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ 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 không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

b) Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định theo công thức sau:

$$Tgt = G1 - \frac{G1}{T} \times T1$$

Trong đó:

Tgt: Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại;

G1: Giá trị xây mới nhà, công trình bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành;

T: Thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình bị thiệt hại;

T1: Thời gian mà nhà, công trình bị thiệt hại đã qua sử dụng.

c) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì 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 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.

d) Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của Bộ quản lý chuyên ngành ban hành thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành để xác định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định mức bồi thường cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

4. Về xử lý tài sản sau khi bồi thường

Đối với nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác của hộ gia đình, cá nhân: Sau khi đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định thì chủ sử dụng tự tháo dỡ, bàn giao mặt bằng trống và được sử dụng toàn bộ vật liệu bị phá dỡ. Trường hợp chủ sử dụng không tự tổ chức tháo dỡ, bàn giao mặt bằng trống thì Hội đồng Bồi thường của dự án tổ chức tháo dỡ theo quy định và thu hồi vật liệu bị phá dỡ (nếu có) để xử lý bán nộp ngân sách.

Đối với các loại tài sản sau khi bồi thường mà có giá trị lớn (như công trình điện, nước, thông tin liên lạc; công trình xây dựng, nhà xưởng của các doanh nghiệp) thì phải thu hồi. Việc thu hồi, thực hiện quản lý và tổ chức bán đấu giá các tài sản nêu trên sẽ do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đối với từng dự án cụ thể theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện và Sở Tài chính.

Điều 42. Bồi thường đối với cây trồng, hoa màu và vật nuôi

1. Sở Tài chính căn cứ hướng dẫn của các Bộ, ngành có liên quan ban hành thông báo mức giá tối đa làm cơ sở tính bồi thường cho từng nhóm cây trồng, vật nuôi là thủy sản không di chuyển được. Căn cứ thông báo giá của Sở Tài chính và thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định mức bồi thường đối với từng loại cây trồng, vật nuôi nhưng không được vượt mức giá tối đa theo thông báo của Sở Tài chính.

2. Đối với cây trồng hoặc vật nuôi có thể di chuyển đến cơ sở mới, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ thực tế để quyết định mức bồi thường thiệt hại và chi phí di chuyển, nhưng mức bồi thường tối đa không vượt quá 30% mức bồi thường quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 43. Bồi thường, hỗ trợ chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất

Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

1. Đối với cơ quan, tổ chức chính trị, xã hội: Trả toàn bộ chi phí di chuyển đơn vị lập sau khi được Sở Tài chính xem xét trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức khác có đủ điều kiện được bồi thường đất và tài sản: khi bị thu hồi mà phải di chuyển cơ sở sản xuất kinh doanh, được bồi thường, hỗ trợ chi phí thực tế về di chuyển, tháo dỡ lắp đặt; đồng thời được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chịu trách nhiệm xác định theo mặt bằng giá tại thời điểm thu hồi đất, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

3. Người bị thu hồi đất ở không còn chỗ ở khác; 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; thời gian và mức hỗ trợ cụ thể là 3.000.000 đồng/hộ/tháng trong thời gian 6 tháng.

Điều 44. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các Điểm a, b, d, đ, e, i Khoản 1 Điều 64 và Điểm b, d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai 2013.

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

3. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.

Điều 45. Xử lý tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu nhà nước

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

Chương VII

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 46. Thẩm quyền quyết định thu hồi đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này;

b) Thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;

b) Thu hồi đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

3. Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện thông báo thu hồi đất và quyết định thu hồi đất.

Điều 47. Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất

1. Trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

2. Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực thu hồi đất đồng ý để Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.

3. Người có đất thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong quá trình điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Khi quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt được công bố công khai, người có đất thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Điều 48. Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất

1. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất gồm:

- a) Thông báo thu hồi đất;
- b) Dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được thẩm định và bản tổng hợp ý kiến đóng góp của người có đất bị thu hồi;
- c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 (nếu có);
- d) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (đã có khi lập hồ sơ trình ban hành thông báo thu hồi đất);
- đ) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 10 ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập gồm:

- a) Quyết định thu hồi đất;
- b) Văn bản đề nghị cưỡng chế thu hồi đất của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;
- c) Báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi về quá trình vận động, thuyết phục người có đất thu hồi theo quy định nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;
- d) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cưỡng chế thu hồi đất theo Mẫu số 11 ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 49. Trình tự, thủ tục thu hồi đất, lập và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Xây dựng và thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất (hoặc được ủy quyền) ban hành thông báo thu hồi đất. Thông báo thu hồi đất được gửi đến từng người có đất thu hồi, họp phổ biến đến người dân trong khu vực có đất thu hồi và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

c) Người sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

d) Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực có đất thu hồi không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc. Trường hợp người có đất thu hồi không chấp hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 52 của Quy định này.

2. Lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, đồng thời niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

Việc tổ chức lấy ý kiến 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 Việt Nam cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi 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, tái định cư; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền;

b) Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

3. Việc quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày;

- Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 46 của Quy định này thì Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đối với các trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất để bảo đảm việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được nhanh chóng và hiệu quả.

- Kinh phí lập và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án được sử dụng từ khoản kinh phí chi cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

b) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng 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, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến từng người có đất thu hồi, trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt;

d) Trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi thực hiện.

Trường hợp người có đất thu hồi đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 53 của Quy định này.

4. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng.

Điều 50. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (trừ trường hợp dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư) gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Họ và tên, địa chỉ của người có đất thu hồi;
- b) Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất thu hồi; số lượng, khối lượng, giá trị hiện có của tài sản gắn liền với đất 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) Chi phí lập và tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng;
- e) Việc bố trí tái định cư;
- g) Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;
- h) Việc di dời mồ mả.

2. Việc lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại Khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 49 của Quy định này và phải niêm yết, tiếp nhận ý kiến đóng góp của người dân trong khu vực có đất thu hồi ít nhất là 20 ngày, kể từ ngày niêm yết.

Điều 51. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

2. Trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

3. Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc nhà nước.

4. 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 chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước. Việc trừ khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai vào số tiền được bồi thường quy định như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chuyển thông tin đất đai đến cơ quan thuế để xác định số tiền sử dụng đất phải nộp tại nơi tái định cư của người có đất thu hồi trước khi trừ khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai vào số tiền được bồi thường.

b) Việc trừ khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai được thực hiện sau khi đã trừ số tiền bồi thường về đất, tiền bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) vào số tiền để được giao đất ở, mua nhà ở tại nơi tái định cư cho người có đất thu hồi.

5. Đối với trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc giao đất ở, nhà ở tái định cư, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thanh toán bằng tiền theo quy định sau:

a) Trường hợp tiền bồi thường về đất lớn hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch đó;

b) Trường hợp tiền bồi thường về đất nhỏ hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tái định cư thì người được bố trí tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 32 của Quy định này.

6. Trường hợp diện tích đất thu hồi đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất mà chưa giải quyết xong thì tiền bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất đang tranh chấp đó được chuyển vào Kho bạc Nhà nước chờ sau khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giải quyết xong thì trả cho người có quyền sử dụng đất.

7. Việc ứng vốn để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Quỹ phát triển đất thực hiện ứng vốn cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để giao đất, cho thuê đất thực hiện theo Quy chế mẫu về quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất;

b) Người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Trường hợp người 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 nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xét duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Điều 52. Cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc

1. Nguyên tắc cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc:

a) Việc cường chế phải tiến hành công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật;

b) Thời điểm bắt đầu tiến hành cường chế được thực hiện trong giờ hành chính.

2. Cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người có đất thu hồi không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

c) Quyết định cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cường chế đã nhận được quyết định cường chế có hiệu lực thi hành.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

4. Trình tự, thủ tục thực hiện quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc được quy định như sau:

a) Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế;

b) Trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành và thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế.

Điều 53. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất

1. Nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 70 của Luật Đất đai 2013.

2. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi;

c) Quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất đã có hiệu lực thi hành;

d) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

4. Trình tự, thủ tục thực hiện cưỡng chế thu hồi đất:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế; Thành phần Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất gồm:

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là trưởng ban;

- Các thành viên gồm đại diện các cơ quan tài chính, tài nguyên và môi trường, thanh tra, tư pháp, xây dựng cấp huyện; Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và một số thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

b) Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế; nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành. Việc bàn giao đất được thực hiện chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày lập biên bản.

Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì Ban thực hiện cưỡng chế tổ chức thực hiện cưỡng chế;

c) Ban thực hiện cưỡng chế có quyền buộc người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế, tự chuyển tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế; nếu không thực hiện thì Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan cùng tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế.

Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải lập biên bản, tổ chức thực hiện bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật và thông báo cho người có tài sản nhận lại tài sản. Nếu họ từ chối nhận tài sản, thì Ban thực hiện cưỡng chế giao tài sản cho Ủy ban nhân dân cấp xã bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật.

5. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi đất:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật về khiếu nại; thực hiện phương án tái định cư trước khi thực hiện cưỡng chế; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi đất;

b) Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm chủ trì lập phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt; thực hiện cưỡng chế theo phương án đã được phê duyệt; bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải bảo quản tài sản; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán;

c) Lực lượng Công an căn cứ vào phương án cưỡng chế thu hồi đất để xây dựng kế hoạch bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất. Đồng thời có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện việc giao, niêm yết công khai quyết định cưỡng chế thu hồi đất; tham gia thực hiện cưỡng chế; phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng niêm phong, di chuyển tài sản của người bị cưỡng chế thu hồi đất;

đ) Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm phối hợp với Ban thực hiện cưỡng chế thực hiện việc cưỡng chế thu hồi đất khi Ban thực hiện cưỡng chế có yêu cầu

Điều 54. Thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cấp huyện được thành lập căn cứ vào nhu cầu, tiến độ giải phóng mặt bằng của từng dự án do lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng, các thành viên gồm:

a) Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất - Phó Chủ tịch Thường trực của Hội đồng;

b) Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường - Phó Chủ tịch Hội đồng;

c) Trưởng phòng Tài chính và Kế hoạch - Ủy viên;

d) Trưởng phòng Quản lý đô thị - Ủy viên

đ) Trưởng phòng Lao động Thương binh - Xã hội - Ủy viên;

e) Đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi;

f) Đại diện của những hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi từ một đến hai người do Mặt trận tổ quốc xã nơi có đất thu hồi giới thiệu;

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

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện làm việc theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số và theo quy định của pháp luật; trường hợp biểu quyết ngang nhau thì thực hiện theo phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng.

2. Sau khi có Thông báo thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm làm thủ tục, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất thu hồi thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm các thành phần quy định tại Khoản 1 Điều này.

Trên cơ sở yêu cầu thực tế tổ chức công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét quyết định bổ sung một số thành viên khác tham gia Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tự chấm dứt hoạt động sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Điều 55. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng dự án theo quy định sau đây:

a) Đối với các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá do Ủy ban nhân dân cấp 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 bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng được trích không quá 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án. Đối với các dự án thực hiện trên các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn, dự án xây dựng công trình hạ tầng theo tuyến hoặc trường hợp phải thực hiện cưỡng chế kiểm đếm thì tổ chức được giao thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được lập dự toán kinh phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án theo khối lượng công việc thực tế, không khống chế mức trích 2%.

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

3. Trường hợp phải thực hiện cưỡng chế thu hồi đất thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định. Việc bố trí kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi đất như sau:

a) Đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất nhưng được miễn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì khoản kinh phí này được bố trí và hạch toán vào vốn đầu tư của dự án;

b) Đối với trường hợp nhà nước thực hiện thu hồi đất tạo quỹ đất sạch để giao, cho thuê thông qua hình thức đấu giá thì khoản kinh phí này được ứng từ Quỹ phát triển đất;

c) Đối với trường hợp nhà đầu tư tự nguyện ứng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (trong đó có khoản kinh phí thực hiện cưỡng chế thu hồi đất) thì khoản kinh phí này được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

4. Sở Tài chính hướng dẫn việc lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 56. Xử lý một số vấn đề phát sinh khi ban hành Quyết định

1. Đối với đất dự án thuộc diện Nhà nước thu hồi đất mà nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép nhận chuyển nhượng đất thuộc phạm vi dự án trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì khoản tiền nhà đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

2. Đối với đất dự án trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thuộc diện Nhà nước thu hồi đất do sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả; không đưa đất vào sử dụng 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư và đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nơi có đất ban hành quyết định thu hồi đất thì việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014; trường hợp chưa có quyết định thu hồi đất thì thực hiện theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai.

3. Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã phê duyệt.

4. Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì giải quyết theo quy định sau đây:

a) Đối với dự án thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai, chủ đầu tư đủ điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép tiếp tục lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

b) Đối với dự án không đủ điều kiện quy định tại Điểm a Khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định hủy quyết định thu hồi đất và chỉ đạo các tổ chức, cá nhân liên quan phải dừng thực hiện dự án;

c) Đối với dự án được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép thu hồi đất theo tiến độ thì Nhà nước tiếp tục thực hiện thu hồi đất đối với phần diện tích đất còn lại và lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

5. Đối với đất sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có nguồn gốc do được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người có đất thu hồi không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Chương VIII **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 57. Trách nhiệm của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện

1. Nghiên cứu, đề xuất kịp thời với Ủy ban nhân dân cấp huyện để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết những vướng mắc trong áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên cơ sở phù hợp thực tế và đúng pháp luật.

2. Có trách nhiệm yêu cầu các cơ quan liên quan có văn bản xác nhận đối với từng chủ sử dụng nhà, đất theo quy định để có cơ sở pháp lý lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

Điều 58. Trách nhiệm của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng

1. Tiếp nhận hồ sơ về dự án, quy hoạch, mốc giới, phạm vi giải phóng mặt bằng của các chủ đầu tư dự án.

2. Lập hồ sơ pháp lý về thu hồi đất, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch.

3. Phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xây dựng chi tiết kế hoạch, tiến độ giải phóng mặt bằng ngay sau khi có thông báo thu hồi đất của cấp có thẩm quyền để trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

4. Liên hệ với Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên và Môi trường để chuẩn bị quỹ nhà, quỹ đất tái định cư thực hiện dự án.

5. Lập và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và thực hiện trích chuyển cho các đơn vị theo quy định.

6. Chủ động phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi để tổ chức công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đúng quy định hiện hành; đảm bảo đầy đủ, kịp thời kinh phí để chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và kinh phí cho tổ chức thực hiện.

7. Phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư và nhận bàn giao mặt bằng; trường hợp hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp ngân sách nhà nước thì khấu trừ số tiền phải nộp ngân sách Nhà nước vào tiền bồi thường, hỗ trợ và thay mặt hộ gia đình, cá nhân kê khai nộp tiền vào ngân sách Nhà nước.

Điều 59. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố

1. Chỉ đạo, tổ chức, điều hành các cơ quan chuyên môn trực thuộc và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được quy định theo thẩm quyền.

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

3. Chỉ đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng cùng cấp lập và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

4. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất theo thẩm quyền.

5. Phối hợp với các Sở, ban, ngành, các tổ chức và chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng, phương án tạo lập các khu tái định cư tại địa phương theo phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh; phối hợp với Sở Lao động, Thương binh và Xã hội lập phương án đào tạo, chuyển đổi và tìm kiếm việc làm cho người trong độ tuổi lao động tại địa phương;

6. Giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền.

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

8. Tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tình hình và kết quả thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại địa phương trước ngày 20 tháng 11 hàng năm.

Điều 60. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

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

2. Phối hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện xác nhận đất đai, tài sản của người bị thu hồi và chịu trách nhiệm trước pháp luật trong việc xác nhận điều kiện được bồi thường theo Điều 6 của Quy định này liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi tại địa phương; phối hợp chặt chẽ với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong quá trình thực hiện thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng tại địa phương.

3. Phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện việc giao, niêm yết công khai quyết định cưỡng chế thu hồi đất; tham gia thực hiện cưỡng chế; phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng niêm phong, di chuyển tài sản của người bị cưỡng chế thu hồi đất.

Điều 61. Trách nhiệm của các sở, ngành cấp tỉnh

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

a) Chủ trì công tác thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh;

b) Hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức thực hiện các quy định, chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Hướng dẫn việc xác định và xử lý những vướng mắc về diện tích đất, loại đất, vị trí đất và thẩm định điều kiện được bồi thường và không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai;

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

đ) Tổ chức thực hiện xác định giá đất trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

e) Tổng hợp và thông qua Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về tình hình và kết quả thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại địa phương trước ngày 01 tháng 12 hàng năm.

2. Sở Tài chính có trách nhiệm:

a) Thẩm định dự toán chi phí cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các dự án theo thẩm quyền;

b) Kiểm tra, hướng dẫn Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán, báo cáo quyết toán về kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.