

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Số: 02/2009/QĐ-UBND

Mỹ Tho, ngày 16 tháng 02 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang

CÔNG VĂN BẢN

Số: 1266

Ngày 20 tháng 2 năm 2009

Kính chuyển:

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

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

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về việc bồi thường thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ về quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Xét Tờ trình số 263/TTr-LN ngày 15 tháng 12 năm 2008 của liên Sở Tài chính - Xây dựng - Tài nguyên và Môi trường - Kế hoạch và Đầu tư,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy định về chính sách bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký, thay thế Quyết định số 1621/QĐ-UB ngày 05/5/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Hủy Công văn số 2388/UBND-TM ngày 16/5/2006 và Công văn số 2132/UBND-CN ngày 21/4/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về mức chi và tỷ lệ trích kinh phí phục vụ công tác bồi thường, giải toả.

Đối với những dự án đã thực hiện xong hoặc đang triển khai việc chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt thì vẫn áp dụng theo phương án đã được phê duyệt.

Điều 3. Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ngành, đoàn thể có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Mỹ Tho và thị xã Gò Công có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: ✓

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ TN&MT, XD, TP, TC;
- Website Chính phủ;
- Ban chỉ đạo Tây Nam bộ;
- Bộ tư lệnh Quân khu 9;
- TTTU, TTHĐND tỉnh, MTTQ tỉnh;
- Các Ủy viên UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành tỉnh;
- UBND các huyện, TP.MT, TX.GC;
- VPUB:LDVP, các phòng NC;
- Website tỉnh, Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, P.NCTH.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH 12

KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Thanh Trung

QUY ĐỊNH

**Chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 02/2009/QĐ-UBND
ngày 16/02/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang)

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

1. Quy định này quy định một số nội dung cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế theo quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định 181); Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (sau đây gọi là Nghị định 182); 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 (sau đây gọi là Nghị định 197); Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (sau đây gọi là Nghị định 17); Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (sau đây gọi là Nghị định 84), áp dụng trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

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

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

b) Các trường hợp thu hồi đất khác không thuộc phạm vi quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

1. Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang bị Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế.

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

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

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

Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng cho các mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 của Quy định này thì:

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

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Quy định này được tính vào vốn đầu tư của dự án;

b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất có trách nhiệm chi trả trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo Quy định này thì được trừ số tiền đã chi trả bồi thường về đất, hỗ trợ về đất vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước. Mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất và tiền thuê đất phải nộp theo qui định.

c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam thì không phải trả tiền bồi thường hỗ trợ tái định cư; trường hợp đã chi trả thì được trừ số tiền đã trả vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp.

2. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xác định thành một mục riêng trong tổng vốn đầu tư của dự án.

Điều 4. Bồi thường, hỗ trợ.

Bồi thường, hỗ trợ cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất được quy định như sau:

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

Chương II

BÒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

Điều 5. Nguyên tắc bồi thường.

1. Người bị Nhà nước thu hồi đất có đủ điều kiện quy định tại Điều 7 của Quy định này thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì tùy từng trường hợp cụ thể để xem xét.

2. Người bị thu hồi đất đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi; trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc bằng nhà (nếu dự án có xây nhà để tái định cư), nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thực hiện thanh toán bằng tiền; một số trường hợp cụ thể như sau:

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

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

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

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

4. Diện tích đất được bồi thường, hỗ trợ là diện tích được xác định trên thực địa, qua đo đạc thực tế diện tích thu hồi của từng người sử dụng đất. Trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được bồi thường, hỗ trợ theo quy định sau:

a) Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch do các yếu tố khách quan gây ra như bị xâm thực, xói lở, có xác nhận của Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (dưới đây được gọi là UBND cấp xã) thì được xem xét hỗ trợ phần diện tích chênh lệch này. Nếu phần diện tích chênh lệch này do sai số đo đạc khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bồi thường, hỗ trợ theo diện tích đo đạc thực tế và hoàn trả lại số tiền nghĩa vụ tài chính mà các hộ đã nộp cho phần diện tích chênh lệch này (nếu có).

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

c) Nếu diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn

là do khai hoang hoặc nhận chuyển quyền của người sử dụng đất trước đó, đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì được bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

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

Điều 6. Những trường hợp thu hồi đất mà không được bồi thường về đất.

1. Người sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 7 của Quy định này.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

3. Đất bị thu hồi thuộc một trong các trường hợp quy định (từ khoản 2 đến khoản 12 Điều 38 Luật Đất đai) cụ thể như sau:

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất.

b) Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả.

c) Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất.

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

đ) Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:

- Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm.

- Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2003 mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm.

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

g) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất.

h) Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước.

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

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

l) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép.

4. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng.
5. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.
6. Người bị Nhà nước thu hồi đất có một trong các điều kiện quy định tại Điều 7 của Quy định này nhưng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.

Điều 7. Điều kiện để được bồi thường đất.

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

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

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

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được UBND cấp xã xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

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

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

- Giấy tờ thừa kế theo quy định của pháp luật.

- Giấy tờ tặng cho nhà đất có công chứng hoặc xác nhận của UBND cấp xã tại thời điểm tặng cho.

- Giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất của cơ quan, tổ chức giao nhà và có xác nhận của UBND cấp xã.

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

đ) Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật như sau:

- Nhà ở có giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở phải là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước gồm: nhà ở tiếp quản từ chế độ cũ, nhà vô chủ, nhà vắng chủ đã được xác lập sở hữu Nhà nước, nhà ở tạo lập do ngân sách Nhà nước đầu tư; nhà ở được tạo lập bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước; nhà ở được tạo lập bằng tiền theo phương thức Nhà nước và nhân dân cùng làm; các nhà ở khác thuộc sở hữu Nhà nước.

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

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

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

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

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có Giấy chứng nhận hoặc các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai 2003, nhưng đất đã được sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hoặc từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và được UBND cấp xã xác nhận là đất đó không có tranh chấp.

6. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

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

8. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, chùa, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ được UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận là đất hợp pháp được cấp có thẩm quyền giao (trừ cơ sở bất hợp pháp) sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp.

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

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

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

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

Điều 8. Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại

1. Giá đất để tính bồi thường:

a) Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định và công bố; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng; không bồi thường theo giá đất do thực tế sử dụng đất không phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật; trường hợp tại thời điểm có quyết định thu hồi đất mà giá này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình

thường thì Ủy ban nhân dân tỉnh (sau đây gọi là UBND tỉnh) quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp.

b) Trường hợp khi Nhà nước thu hồi đất mà thửa đất tại khu vực, vị trí thu hồi đó chưa xác định giá đất để làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ thì Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thị xã báo cáo, đề xuất mức giá gửi Sở Tài nguyên - Môi trường xem xét và trình UBND tỉnh ban hành bổ sung mức giá để làm căn cứ lập phương án bồi thường, hỗ trợ.

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

a) Bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra mà giá đất tại thời điểm bồi thường do UBND tỉnh công bố cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm trả tiền bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi.

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

3. Chi phí đầu tư vào đất còn lại là các chi phí thực tế người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi còn chưa thu hồi được.

a) Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ thực tế chứng minh. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định bằng tổng chi phí hợp lý tính thành tiền đầu tư vào đất trừ đi số tiền tương ứng với thời gian đã sử dụng đất. Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm:

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

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

- Các khoản chi phí khác liên quan.

Hội đồng bồi thường huyện, thành phố, thị xã chịu trách nhiệm xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện.

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

Điều 9. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

1. Đất nông nghiệp bao gồm: đất trồng cây hàng năm (đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác); đất trồng cây lâu năm; đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất; đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng);

đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Nghị định số 181.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng, mức giao đất mới cho mỗi hộ gia đình không vượt quá diện tích đất thu hồi và không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương; nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền tính theo giá đất nông nghiệp cùng vị trí quy định tại khoản 1 Điều 8 của quy định này.

a) Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất thấp hơn giá đất bị thu hồi, thì ngoài việc được giao đất mới người bị thu hồi đất còn được bồi thường bằng tiền phần giá trị chênh lệch đó; nếu diện tích thu hồi lớn hơn diện tích đất giao mới thì được bồi thường bằng tiền cho phần diện tích chênh lệch (lớn hơn).

b) Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất cao hơn giá đất bị thu hồi, thì được bồi thường bằng việc giao đất mới với diện tích tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của đất bị thu hồi và phù hợp với thực tế quỹ đất của địa phương.

3. Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư (là thửa đất nằm trong khu dân cư), đất vườn ao liền kề với đất ở trong khu dân cư (là thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với đất ở trong khu dân cư), ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng loại đất còn được hỗ trợ bằng tiền từ 20% đến 50% giá đất ở liền kề. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Mỹ Tho, thị xã Gò Công (sau đây gọi là UBND cấp huyện) chịu trách nhiệm xác định các thửa đất thuộc khu dân cư và đề xuất mức hỗ trợ cụ thể đối với từng dự án gửi Sở Tài chính thẩm định để trình UBND tỉnh quyết định.

a) Diện tích được hỗ trợ là toàn bộ diện tích đất nông nghiệp, đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở thuộc phạm vi các khu vực sau:

- Trong phạm vi địa giới hành chính phường;

- Trong phạm vi khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; trường hợp khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư.

b) Đối với diện tích đất vườn, ao thực tế đang sử dụng trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ, nhà ở dọc kênh mương, nhà ở dọc tuyến đường giao thông không thuộc các khu vực quy định tại điểm a khoản 3 Điều này thì diện tích đất được tính để hỗ trợ bằng tiền của mỗi thửa không vượt quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở do UBND tỉnh ban hành.

c) Đối với diện tích đất thuộc thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới các khu vực quy định tại điểm a khoản 3 Điều này thì diện tích được tính để hỗ trợ bằng tiền của mỗi thửa đất không vượt quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở do UBND tỉnh ban hành.

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

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

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

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi thì không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và được hỗ trợ theo quy định sau:

a) Hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp.

Mức hỗ trợ bằng tiền cao nhất bằng giá đất bồi thường tính theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương; UBND cấp huyện đề xuất mức hỗ trợ cụ thể phù hợp với thực tế tại địa phương gửi Sở Tài chính thẩm định để trình UBND tỉnh quyết định.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không thuộc đối tượng tại điểm a khoản 5 Điều này, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

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

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

Điều 10. Bồi thường bằng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp trong trường hợp không được Nhà nước bồi thường bằng đất nông nghiệp tương ứng mà không có nguyện vọng nhận bồi thường bằng đất làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 17 thì được bồi thường bằng giao đất ở có thu tiền sử dụng đất tại khu tái định cư hoặc tại vị trí trong khu dân cư phù hợp với quy hoạch.

Mức đất được giao do UBND tỉnh căn cứ vào khả năng quỹ đất và mức đất bị thu hồi của từng hộ gia đình, cá nhân để quy định.

Giá đất ở được giao bằng giá loại đất nông nghiệp tương ứng đã thu hồi cộng với chi phí đầu tư hạ tầng khu dân cư nhưng không cao hơn giá đất ở có

điều kiện tương ứng tại thời điểm thu hồi đất đã được UBND tỉnh quy định và công bố.

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

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

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

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

1. Tổ chức đang sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng từ người sử dụng đất hợp pháp, mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (kể cả đất của tổ hợp tác, hợp tác xã do xã viên đóng góp vào), thì được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

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

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

4. Về giá bồi thường: áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của quy định này.

a) Đối với đất nông nghiệp: tính bồi thường theo giá đất nông nghiệp.

b) Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp: tính bằng 70% đơn giá đất ở để tính bồi thường.

c) Đối với các trường hợp đặc biệt khác thì giao Sở Tài chính xem xét, đề xuất và trình UBND tỉnh.

5. Về chi phí đầu tư vào đất còn lại: áp dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 8 của Quy định này.

6. Đơn vị, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất nhưng cho thuê lại thì tự chấm dứt và thanh lý hợp đồng với bên thuê, Nhà nước chỉ bồi thường, hỗ trợ cho đơn vị tổ chức được Nhà nước cho thuê đất.

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

1. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở được bồi thường bằng giao đất ở mới tại khu tái định cư và phù hợp với khả năng bố trí thực tế của tỉnh hoặc bồi thường bằng tiền theo đề nghị của người có đất bị thu hồi.

2. Đất ở được xác định theo quy định tại Điều 83, 84, 87 Luật Đất đai 2003 và tại Điều 45 Nghị Định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ; khi Nhà nước thu hồi được bồi thường tính thành tiền theo giá đất ở. Cụ thể:

a) Đất ở tại nông thôn.

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

b) Đất ở tại đô thị.

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

c) Xác định diện tích đất ở để tính bồi thường.

- Xác định diện tích đất ở tại nông thôn và tại đô thị để bồi thường, hỗ trợ.

Diện tích đất ở để bồi thường là diện tích đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc các giấy tờ hợp pháp khác.

- Xác định diện tích đất ở để bồi thường đối với trường hợp có vườn, ao.

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

+ Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18/12/1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai 2003 thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở.

+ Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2004) và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai 2003 mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó.

+ Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2004) và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai 2003 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định theo hạn mức đất ở do UBND tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp không có giấy chứng nhận hay không có giấy tờ hợp pháp khác thì bồi thường, hỗ trợ theo hiện trạng đất ở thực tế nhưng không quá hạn mức đất ở do UBND tỉnh quy định. Phần còn lại ngoài hạn mức đất ở (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ theo giá đất nông nghiệp. Việc bồi thường, hỗ trợ căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 44 và điểm a khoản 1 Điều 45 Nghị định 84.

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

1. Trường hợp diện tích đất ở sau khi bị thu hồi còn lại nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo Quyết định số 18/2008/QĐ-UBND ngày 14/5/2008 của UBND tỉnh hoặc lớn hơn diện tích trên nhưng có hình dáng, kích thước không phù hợp và không thể xây dựng nhà ở, nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu Nhà nước thu hồi và bồi thường toàn bộ diện tích đất thì Nhà nước sẽ thu hồi và bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định. Phần diện tích đất này được giao cho địa phương quản lý theo quy định về quản lý đất công hiện hành.

2. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi mà thuộc đối tượng không đủ điều kiện bồi thường đất, nếu không còn nơi ở nào khác thì được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét giao đất ở mới đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn; xem xét giao đất ở mới, cho mua nhà hoặc thuê nhà đối với hộ gia đình, cá nhân ở đô thị cho phù hợp với tình hình thực tế ở địa phương.

3. Trường hợp đất ở có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sử dụng ổn định, không tranh chấp, không lấn chiếm, nhưng sau đó do yêu cầu quy hoạch của nhà nước thì các phần đất đó nằm trong lộ giới, hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và đã công bố, được UBND cấp xã xác nhận thì căn cứ để xem xét bồi thường, hỗ trợ về đất ở nằm trong lộ giới là mốc thời điểm hình thành đất ở trước hay sau thời điểm công bố lộ giới của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

4. Tách hồ sơ bồi thường:

a) Các trường hợp chia tách đất cho nhau trong nội bộ gia đình như: cha - mẹ chia tách đất cho con khi các con đã trưởng thành (đủ 18 tuổi trở lên) mà chưa làm thủ tục cho, tặng theo quy định thì sẽ được tách hồ sơ để tính bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về nhà, đất nếu hội đủ các điều kiện sau đây:

- Người chia tách đất phải là người có đủ điều kiện bồi thường theo quy định và nộp thuế nhà đất đầy đủ.

- Người được chia tách đất phải là người trong gia đình có tên trong sổ hộ khẩu thường trú hoặc hộ ghép.

- Việc chia tách đã được thực hiện trước thời điểm công bố chủ trương, kiểm kê, thu hồi đất đã được UBND cấp xã xác nhận.

- Có nhà cất trên đất được cho nay phải di dời.

- Cam kết không bị tranh chấp của những người có quyền lợi liên quan trong hộ.

b) Diện tích đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ thiệt hại trong trường hợp này là phần diện tích xây dựng nhà và công trình phục vụ đời sống theo thực tế nhưng tối đa không quá hạn mức đất ở của UBND tỉnh quy định.

c) Trường hợp được tính bồi thường, hỗ trợ theo hạn mức đất ở thì trong trường hợp này chỉ tính theo hộ chính (người cho tặng đất), không tính theo hạn mức đất ở đối với các hộ được chia tách.

5. Trường hợp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi rõ diện tích đất ở (giấy ghi Q + T ; CLN + T; Màu + T hoặc V + T) thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức đất ở do UBND tỉnh quy định, phương pháp xác định theo hạn mức như sau:

- Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức, cụ thể như sau:

+ Nếu diện tích đất ở hiện trạng lớn hơn hạn mức thì diện tích đất ở lấy theo hiện trạng, thực tế sử dụng nhưng phải phù hợp theo quy định pháp luật.

+ Nếu diện tích đất ở hiện trạng nhỏ hơn hạn mức thì diện tích đất ở được xác định lại bằng hạn mức (tức là lấy hạn mức trừ đi diện tích hiện trạng), phần diện tích chênh lệch do xác định lại người sử dụng đất xác định vị trí trên thửa đất của mình phù hợp với quy định pháp luật.

- Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại là toàn bộ diện tích thửa đất đó.

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

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

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

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

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

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

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

ở sang đất nông nghiệp, thì bồi thường bằng chênh lệch giữa giá đất ở với giá đất nông nghiệp.

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

b) Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn của công trình), nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng thì được bồi thường bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế. Mức bồi thường bằng diện tích đất bị hạn chế sử dụng nhân với chênh lệch giá giữa giá đất tại thời điểm trước trừ giá đất tại thời điểm sau khi có quyết định thu hồi đất. Mức cụ thể do UBND cấp huyện đề nghị được Sở Tài chính thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt.

c) Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình chiếm dụng khoảng không trên 70% diện tích đất sử dụng có nhà ở, công trình của một chủ sử dụng đất thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại điểm a, b, khoản 2, Điều này.

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

a) Các tổ chức là cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp của Nhà nước, doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu tiền đầu tư đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước). Trường hợp phải di chuyển đến cơ sở mới thì được hỗ trợ bằng tiền để thực hiện dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường cho đất bị thu hồi do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả. Tổ chức bị thu hồi đất được sử dụng số tiền này để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nếu số tiền này không sử dụng hết cho dự án đầu tư tại cơ sở mới, thì phải nộp số tiền còn lại vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách.

b) Tổ chức không thuộc đối tượng tại điểm a thì được hỗ trợ di dời theo quy định.

Chương III **BỒI THƯỜNG TÀI SẢN**

Điều 18. Nguyên tắc bồi thường tài sản.

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

2. Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất mà đất đó thuộc đối tượng không được bồi thường thì tùy từng trường hợp cụ thể được bồi thường hoặc hỗ trợ tài sản.

3. Nhà, công trình gắn liền với đất được xây dựng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất công bố mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép xây dựng thì không được bồi thường.

4. Nhà, công trình khác gắn liền với đất được xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà tại thời điểm xây dựng đã trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt thì không được bồi thường.

5. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau ngày công bố quyết định thu hồi đất hoặc sau ngày công bố, phổ biến hoặc triển khai, thực hiện công tác kê biên thì không được bồi thường.

6. Hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo dỡ và di chuyển được, thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt; mức bồi thường do đúng cơ quan có thẩm quyền xác định.

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 197 và mục 2 phần III Thông tư 116/2004/TT-BTC:

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương đúng cấu trúc theo bảng đơn giá xây dựng nhà ở, vật kiến trúc thông dụng do UBND tỉnh ban hành hàng năm. Giá trị xây dựng mới của nhà, công trình được tính theo diện tích xây dựng của nhà, công trình nhân với đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do UBND tỉnh ban hành tại từng thời điểm theo quy định của Chính phủ.

- Trường hợp nhà ở, công trình không đạt tiêu chuẩn kỹ thuật về quy mô diện tích, chiều cao (thấp nhỏ) như lầu, quán kinh doanh, tiệm hớt tóc, tiệm sửa xe... Hội đồng bồi thường cấp huyện xem xét giảm tỷ lệ bồi thường cho phù hợp.

- Đối với nhà, công trình bị phá dỡ một phần mà phần còn lại sử dụng được thì được bồi thường phần công trình bị phá dỡ và cộng thêm chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại.

Một khoản chi phí để sửa chữa được xác định cụ thể như sau:

+ Bằng 100% giá trị bồi thường phần nhà, công trình bị phá dỡ đối với nhà, công trình bị phá dỡ đến ranh giải toả.

+ Bằng 50% giá trị bồi thường phần nhà, công trình bị phá dỡ đối với nhà, công trình có diện tích phá dỡ lớn hơn diện tích giải toả (do phải phá dỡ thêm ngoài ranh giải toả tới bước cột gần nhất). Phần bồi thường và chi phí sửa chữa không vượt quá giá trị căn nhà.

- Đối với nhà, công trình bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không sử dụng được thì được bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình.

- Đối với nhà, công trình bị phá dỡ từ 50% diện tích căn nhà trở lên, thì được bồi thường cho toàn bộ công trình.

- Đối với nhà, công trình xây dựng bị phá dỡ làm ảnh hưởng đến các công trình khác trong cùng một khuôn viên đất nhưng vẫn tồn tại (không bị giải tỏa) song không thể sử dụng được theo thiết kế, quy hoạch xây dựng ban đầu thì được bồi thường cho toàn bộ công trình, phải có xem xét từng trường hợp cụ thể.

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

Mức bồi thường nhà, công trình	=	Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại	+	một khoản tiền tính bằng tỷ lệ 30% theo giá trị hiện có của nhà, công trình
--------------------------------	---	--	---	---

Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Mức bồi thường tối đa không lớn hơn 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

Đối với công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, mức bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương; nếu công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường.

3. Việc xác định tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà, công trình bị thiệt hại do cơ quan được giao thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện với sự tham gia của các cơ quan chuyên ngành. Tỷ lệ % chất lượng còn lại của nhà, công trình được xác định theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan;

4. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 4, 6, 7 và 10 Điều 38 Luật Đất đai 2003 thì không được bồi thường.

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

6. Mức bồi thường cụ thể: căn cứ bảng giá nhà ở, vật kiến trúc hiện hành do UBND tỉnh ban hành để tính bồi thường.

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 197 và mục 3, Phần III, Thông tư 116/2004/TT-BTC:

1. Nhà, công trình khác được phép xây dựng trên đất có đủ điều kiện bồi thường quy định tại Điều 7 của Nghị định 197 thì được bồi thường theo qui định tại Điều 19 của Nghị định 197.

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

a) Nhà, công trình khác xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 7 của Nghị định 197 thì được bồi thường theo quy định tại Điều 19 của Nghị định 197.

b) Nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi

thường theo quy định tại Điều 7 của Nghị định 197, nhưng tại thời điểm xây dựng mà chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường quy định tại Điều 19 của Nghị định 197.

c) Nhà ở, công trình khác được xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 7 của Nghị định 197, mà khi xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố và cấm mốc hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cấm mốc thì không được bồi thường.

3. Nhà ở, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 7 của Nghị định 197, mà khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng thì không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự phá dỡ và tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện phá dỡ.

4. Nhà ở, công trình xây dựng khác không được phép xây dựng (do cơ quan quản lý chưa phát hiện và chưa có biên bản xử lý vi phạm) nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện bồi thường về đất, xây dựng trước ngày 01/7/2004 thì được bồi thường; nếu xây dựng từ ngày 1/7/2004 về sau, xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì không được bồi thường. Trong trường hợp đặc biệt UBND tỉnh sẽ xem xét hỗ trợ từng trường hợp cụ thể.

Điều 21. Bồi thường tài sản khác.

1. Đối với các tài sản như: điện thoại, đồng hồ điện, đồng hồ nước,... được bồi thường theo Quyết định của UBND tỉnh ban hành tại từng thời điểm hoặc phương án bồi thường được UBND tỉnh phê duyệt cho từng dự án cụ thể.

2. Đối với mồ mả thì được hỗ trợ bồi thường áp dụng theo Quyết định của UBND tỉnh ban hành tại từng thời điểm hoặc phương án bồi thường được UBND tỉnh phê duyệt cho từng dự án cụ thể.

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 24 Nghị định 197 và mục 5, Phần III, Thông tư 116/2004/TT-BTC:

1. Mức bồi thường đối với cây hàng năm được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 3 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất. Giá bồi thường áp dụng theo Quyết định của UBND tỉnh ban hành tại từng thời điểm.

2. Mức bồi thường đối với cây lâu năm, được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây (không bao hàm giá trị quyền sử dụng đất), giá bồi thường áp dụng theo Quyết định của UBND tỉnh ban hành tại từng thời điểm.

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

chuyển, phải trồng lại.

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

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

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

b) Đối với vật nuôi mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra. Mức bồi thường theo Quyết định của UBND tỉnh ban hành tại từng thời điểm hoặc phương án bồi thường được UBND tỉnh phê duyệt cho từng dự án cụ thể.

6. Mức bồi thường cụ thể đối với cây trồng: Căn cứ bảng giá cây trái, hoa màu hiện hành do UBND tỉnh ban hành để tính bồi thường.

Chương IV **CÁC CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ**

Điều 23. Hỗ trợ di chuyển.

Thực hiện theo quy định tại Điều 27 Nghị định 197:

1. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở trong phạm vi trong tỉnh được hỗ trợ chi phí di chuyển: 3.000.000đ/hộ. Di chuyển sang tỉnh khác được hỗ trợ chi phí di chuyển: 5.000.000đ/hộ

2. Tổ chức có đủ điều kiện được bồi thường thiệt hại đất và tài sản khi bị thu hồi mà phải di chuyển cơ sở, được hỗ trợ toàn bộ chi phí thực tế về di chuyển, tháo dỡ và lắp đặt. Mức hỗ trợ do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện xác định trình UBND tỉnh quyết định.

3. Người bị thu hồi đất ở, không còn chỗ ở khác, trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới được hỗ trợ tiền thuê nhà như sau:

+ Hộ có từ 01 đến 04 nhân khẩu: 600.000đ/tháng.

+ Hộ có từ 05 nhân khẩu trở lên: nhân khẩu từ thứ 5 trở đi cộng thêm 100.000đ/tháng.

Thời gian hỗ trợ do Hội đồng bồi thường căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng dự án trình UBND tỉnh quyết định.

Điều 24. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất.

Thực hiện theo quy định tại Điều 28 Nghị định 197 mục 1 phần IV Thông tư 116/2004/TT-BTC:

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp được giao, được hỗ trợ ổn định đời sống

trong thời gian 3 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 6 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 12 tháng. Mức hỗ trợ bằng tiền cho 01 nhân khẩu/01tháng tương đương 30 kg gạo tính theo thời giá trung bình tại địa phương.

Tuỳ theo từng dự án, Hội đồng bồi thường cấp huyện căn cứ vào mức giá gạo trung bình tại địa phương đề xuất Hội đồng thẩm định các phương án bồi thường tỉnh xem xét trình UBND tỉnh quyết định.

2. Đối với những tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh mà bị ngừng sản xuất kinh doanh thì hỗ trợ tối đa bằng 30% thu nhập một năm sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 3 năm liền kề trước đó. Thu nhập sau thuế được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính được cơ quan thuế chấp thuận; trường hợp chưa được cơ quan thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do đơn vị kê khai tại báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan thuế. Đối với những hộ thực hiện thuế khoán căn cứ vào hóa đơn thu thuế làm cơ sở để xác định mức hỗ trợ phù hợp. Trường hợp những tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có thời gian sản xuất kinh doanh dưới 3 năm, Hội đồng bồi thường cấp huyện căn cứ vào điều kiện cụ thể xác định mức hỗ trợ trình UBND tỉnh quyết định.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở (giải toả trắng) có mức sống thuộc diện hộ nghèo theo tiêu chí hộ nghèo do Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội công bố trong từng thời kỳ thì được hỗ trợ để vượt qua hộ nghèo; mức hỗ trợ và thời gian hỗ trợ cụ thể 30kg gạo/tháng/hộ, thời gian hỗ trợ 5 năm.

Tuỳ theo từng dự án, Hội đồng bồi thường cấp huyện căn cứ vào mức giá gạo trung bình tại địa phương đề xuất Sở Tài chính (Chủ tịch Hội đồng thẩm định các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tỉnh) chủ trì, xem xét trình UBND tỉnh quyết định.

Điều 25. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm.

Thực hiện theo quy định tại Điều 29 Nghị định 197, khoản 4 Điều 4 Nghị định 17 và mục 2, Phần IV, Thông tư 116/2004/TT-BTC:

Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp thì được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp cho những người trong độ tuổi lao động. Mức chi phí hỗ trợ là: 1.500.000đ/cho mỗi lao động chuyển đổi nghề nghiệp.

Điều 26. Hỗ trợ tái định cư bằng tiền để tự lo chỗ ở.

Trường hợp hộ bị giải toả phải di chuyển chỗ ở (giải toả trắng) chọn phương thức tự lo chỗ ở thì được hỗ trợ bằng tiền với mức hỗ trợ như sau:

Tuỳ theo từng dự án, Hội đồng bồi thường cấp huyện phối hợp với chủ đầu tư xác định mức cụ thể trình Hội đồng thẩm định các phương án bồi thường của tỉnh và UBND tỉnh quyết định, mức thấp nhất không dưới 40.000.000 đồng/hộ.

Điều 27. Hỗ trợ khác.

Thực hiện theo quy định tại Điều 32 Nghị định 197 và mục 4 phần IV Thông tư 116/2004/TT-BTC:

- Hỗ trợ cho hộ có người đang hưởng chế độ trợ cấp xã hội của Nhà nước, với mức hỗ trợ là 1.000.000 đồng/hộ. Hộ gia đình thương binh, liệt sĩ bị giải toả trắng thì được hỗ trợ 6.000.000 đồng/hộ.

- Đối với những hộ không trực tiếp sản xuất nông nghiệp (không có đất sản xuất) nhưng nếu phải di chuyển nhà ở đi nơi khác được hỗ trợ cụ thể như sau:

+ Mức hỗ trợ trong thời gian 6 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 12 tháng. Mức hỗ trợ bằng tiền cho 01 nhân khẩu/01 tháng tương đương 30 kg gạo tính theo thời giá trung bình tại địa phương.

+ Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp cho những người trong độ tuổi lao động 1.500.000 đồng/lao động.

- Hỗ trợ di chuyển nhà ở trong phạm vi thửa đất: Hộ gia đình, cá nhân bị giải tỏa một phần đất mà nhà ở bị giải tỏa hết thì cũng được hỗ trợ chi phí di dời với mức: 1.800.000 đồng/hộ.

Chương V

TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 28. Tái định cư.

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

- Bằng nhà ở.
- Bằng giao đất ở mới.
- Bằng tiền để tự lo chỗ ở mới.

Điều 29. Bố trí tái định cư.

1. Cơ quan (tổ chức) được UBND tỉnh giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho từng hộ gia đình bị thu hồi đất có đủ điều kiện tái định cư phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai phương án này tại trụ sở của đơn vị, tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi và tại nơi tái định cư trong thời gian 20 ngày trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư; nội dung thông báo gồm:

a) 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, quy hoạch chi tiết xây dựng (hoặc dự án đầu tư);

b) Dự kiến bố trí các hộ vào tái định cư.

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

3. Tạo điều kiện cho các hộ vào khu tái định cư được xem cụ thể khu tái định cư và thảo luận công khai về dự kiến bố trí quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 30. Đối tượng, điều kiện tái định cư.

1. Đối tượng, điều kiện tái định cư:

a) Hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ hợp pháp hoặc không có giấy tờ hợp pháp về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhưng đủ điều kiện được bồi thường về đất ở (theo quy định tại Điều 7 của Quy định này), có yêu cầu tái định cư, thì được bố trí tái định cư, cụ thể như sau:

- Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích còn lại sau thu hồi thấp hơn quy chuẩn xây dựng nhà ở theo quy định của UBND tỉnh tại Quyết định số 18/2008/QĐ-UBND ngày 14/05/2008 (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư).

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

b) Đối với đất ở, không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở (theo quy định tại Điều 6 của Quy định này), có nhà ở trên đất đang sử dụng bị thu hồi, nay phải di chuyển toàn bộ đến nơi khác, đất có thời điểm sử dụng từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nếu không còn nơi ở nào khác, có yêu cầu tái định cư thì được bố trí tái định cư.

c) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất bị thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp, trong dự án đầu tư đối với dự án có tái định cư thì được xem xét giải quyết như sau:

- Trường hợp diện tích bị thu hồi từ $500\text{m}^2/\text{hộ}$ đến dưới $2.000\text{m}^2/\text{hộ}$, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu nhận đất ở, nhà ở thì được giao một (01) nền đất ở có ưu tiên sử dụng đất với diện tích theo quy hoạch của dự án được duyệt.

Giá đất ở được giao bằng chi phí tương ứng đã bồi thường cộng với chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng khu dân cư nhưng không cao hơn giá đất ở (đối với trường hợp giao đất ở) có điều kiện tương ứng tại thời điểm thu hồi đất đã được UBND tỉnh phê duyệt. Mức giá cụ thể do Hội đồng bồi thường của dự án xác định trình Chủ tịch UBND dân cấp huyện phê duyệt;

- Trường hợp đặc biệt dự án còn quỹ đất để giao, sau khi đã thực hiện theo quy định tại điểm a khoản này, thì đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi từ $2.000\text{m}^2/\text{hộ}$ đất nông nghiệp trở lên, Hội đồng bồi thường của dự án xem xét, đề xuất Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định giao thêm một (01) nền đất ở theo quy hoạch của dự án được duyệt.

- Trong trường hợp dự án không đủ quỹ đất để giao theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì được ưu tiên giải quyết cho hộ gia đình, cá nhân theo thứ tự như sau:

- + Có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ có diện tích đất bị thu hồi.
- + Sớm di dời, bàn giao mặt bằng trước hoặc đúng thời hạn.
- + Có diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi từ 500m^2 trở lên.
- + Hộ gia đình chính sách.

+ Trường hợp không thể xét chọn theo các tiêu chuẩn trên thì tổ chức bốc thăm ngẫu nhiên, công khai có mặt của các hộ bị thu hồi đất nông nghiệp trong dự án.

- Trường hợp tái định cư bằng nhà ở:

+ Giá đất ở theo quy định tại khoản 3, Điều 30 của Quy định này.

+ Giá nhà ở theo đơn giá xây dựng thực tế.

2. Giao UBND cấp huyện tạo quỹ nhà, đất tái định cư theo quy định của UBND tỉnh và một số trường hợp được thực hiện như sau:

a) Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng cấp huyện tư vấn, giới thiệu cho người bị thu hồi đất ở các dự án xây dựng nhà ở trên địa bàn huyện để tự lựa chọn nhà ở, đất ở cho phù hợp với nhu cầu.

b) Trường hợp người bị thu hồi đất có nhu cầu được bố trí chỗ ở mới thì Hội đồng bồi thường của dự án xem xét, bố trí vào khu tái định cư theo giá bán phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường do Chủ tịch UBND cấp huyện phê duyệt.

3. Đối với các hộ bị thu hồi toàn bộ nhà, đất đủ điều kiện tái định cư quy định tại điểm 1 khoản 1, Điều này, có hoàn cảnh thực sự khó khăn về chỗ ở mới do UBND xã, phường, thị trấn xác nhận nếu tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ không đủ thanh toán giá trị đất ở trong khu tái định cư, thì Hội đồng bồi thường của dự án xem xét giải quyết trả chậm, trả góp phần giá trị chênh lệch về đất ở với thời hạn tối đa là năm (5) năm, các khoản nợ được tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn của ngân hàng thương mại trên số dư nợ, nhưng số tiền lần đầu nộp phải bằng tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về nhà và đất đã nhận.

Chủ tịch UBND cấp huyện chịu trách nhiệm giao đơn vị có chức năng thuộc huyện theo dõi, thu và nộp ngân sách đối với số tiền thuê nhà, tiền trả góp của người bị thu hồi đất theo quy định.

Điều 31. Các biện pháp hỗ trợ sản xuất và đời sống tại khu tái định cư.

Căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch UBND cấp huyện đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh quyết định các biện pháp và mức hỗ trợ cụ thể để ổn định sản xuất và đời sống tại khu tái định cư của từng dự án, bao gồm:

1. Hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho vụ sản xuất nông nghiệp đầu tiên, 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.

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

3. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở phải tái định cư thì việc bố trí tái định cư phải gắn với tạo việc làm hoặc chuyển đổi nghề nghiệp theo quy định sau đây:

a) Nếu là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà không được Nhà nước bồi thường bằng đất nông nghiệp tương ứng với đất nông nghiệp đã bị thu hồi thì việc bố trí tái định cư được gắn với giao đất có thu tiền sử dụng đất tại vị trí có thể làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông

nghiệp; mức đất được giao do UBND tỉnh quy định căn cứ vào khả năng quỹ đất và mức đất bị thu hồi của từng hộ gia đình, cá nhân; giá đất được giao bằng giá đất nông nghiệp tương ứng cộng với chi phí đầu tư hạ tầng trên đất nhưng không cao hơn giá đất tại thời điểm thu hồi đất đã được UBND tỉnh quy định và công bố.

b) Nếu là hộ gia đình, cá nhân sản xuất, dịch vụ phi nông nghiệp thì việc tái định cư phải gắn với tạo việc làm từ sản xuất, dịch vụ phi nông nghiệp; trường hợp đặc biệt không có đất đủ điều kiện để tái định cư gắn với tạo việc làm từ sản xuất, dịch vụ phi nông nghiệp thì hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp; mức hỗ trợ cụ thể do UBND tỉnh quy định phù hợp với thực tế ở địa phương; việc hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp được thực hiện chủ yếu bằng hình thức học nghề tại các cơ sở dạy nghề.

Điều 32. Quyền và nghĩa vụ của người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở.

1. Quyền:

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

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

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

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

2. Nghĩa vụ:

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

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

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

Điều 33. Tái định cư đối với dự án đặc biệt.

Đối với dự án do Chính phủ, Quốc hội quyết định mà phải di chuyển cả một cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế, xã hội, truyền thống văn hoá của cộng đồng thì do Chính phủ xem xét quyết định.

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

1. Căn cứ vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền xét duyệt, UBND cấp huyện có trách nhiệm lập và thực hiện các dự án tái định cư để bảo đảm phục vụ tái định cư cho người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở.

2. Việc lập dự án và xây dựng khu tái định cư thực hiện theo quy định hiện hành về quản lý đầu tư và xây dựng.

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

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

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

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

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 36. Giao nhiệm vụ và thẩm định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1. Để tạo điều kiện thuận lợi trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng xây dựng các công trình. UBND tỉnh phân cấp việc thẩm định và phê duyệt phương án, giá trị bồi thường cho những công trình có nguồn vốn từ ngân sách cấp huyện do UBND cấp huyện quyết định đầu tư và phê duyệt dự án đầu tư hoặc UBND tỉnh phê duyệt dự án đầu tư (vốn từ ngân sách cấp tỉnh) nhưng đã phân cấp cho UBND cấp huyện, làm chủ đầu tư hoặc những dự án có nguồn vốn liên doanh do cấp huyện làm chủ đầu tư.

2. Hội đồng thẩm định các phương án bồi thường của tỉnh chỉ thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các trường hợp:

a. Thu hồi đất có liên quan đến 2 huyện, thị xã, thành phố trở lên.

b. Các dự án do Trung ương, UBND tỉnh hoặc Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư phê duyệt theo ủy quyền của UBND tỉnh và thuộc các sở, ngành tỉnh làm chủ đầu tư.

3. Đối với các huyện, thị xã Gò Công và thành phố Mỹ Tho. UBND tỉnh giao việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho UBND cấp huyện tổ chức thực hiện. Để giúp cho UBND cấp huyện thẩm định các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Chủ tịch UBND cấp huyện ra Quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện. Ngoài ra, tùy theo tình hình thực tế tại địa phương có thể thành lập Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

4. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện được thành lập theo quyết định của Chủ tịch UBND cấp huyện, do lãnh đạo UBND cấp huyện làm Chủ tịch, các thành viên gồm:

- Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch làm Phó Chủ tịch Hội đồng.
- Trưởng Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có) làm thành viên thường trực.
- Đại diện Chủ đầu tư làm thành viên.
- Lãnh đạo phòng Tài nguyên và Môi trường làm thành viên.
- Lãnh đạo Công an huyện làm thành viên.
- Lãnh đạo Ban Dân vận và Ủy ban mặt trận tổ quốc làm thành viên.
- Chủ tịch UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi làm thành viên.
- Đại diện của những hộ bị thu hồi đất từ một đến hai người làm thành viên.

- Tùy theo tính chất, quy mô từng dự án, Chủ tịch UBND cấp huyện có thể quyết định chọn thêm một số thành viên hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng thuộc các ngành có liên quan cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Điều 37. Trách nhiệm của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (dưới đây gọi tắt là Hội đồng) giúp UBND cùng cấp lập và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư; Hội đồng làm việc theo nguyên tắc tập thể và quyết định theo đa số; trường hợp số lượng biểu quyết bằng nhau thì thực hiện theo phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng.

2. Trách nhiệm của các thành viên Hội đồng:

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

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

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

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

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

Trong trường hợp cấp huyện có thành lập Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm giúp cho Hội đồng lập phương án và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư và thực hiện các nhiệm vụ có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Chủ tịch UBND cấp huyện giao. Hội đồng có trách nhiệm thẩm định các phương án bồi thường tổng thể để trình UBND cùng cấp phê duyệt theo phân cấp. Đối với các dự án thuộc thẩm quyền cấp tỉnh thẩm định và phê duyệt, trên cơ sở phương án tổng thể đã được Hội đồng cấp huyện thẩm định và UBND cấp huyện thống nhất trình Hội đồng thẩm định của tỉnh thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt.

Điều 38. Lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Thực hiện theo quy định tại Điều 51 Nghị định 84:

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng (có sự tham gia của đại diện chủ đầu tư) lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là phương án tổng thể) trên cơ sở số liệu, tài liệu hiện có do cơ quan Tài nguyên và Môi trường cung cấp và nộp một (01) bộ tại Sở Tài chính (nếu dự án thuộc thẩm quyền của Hội đồng thẩm định tỉnh thẩm định phương

án) hoặc Phòng Tài chính (nếu dự án thuộc thẩm quyền cấp huyện thẩm định) để thẩm định. Phương án tổng thể có các nội dung chính sau:

- a) Các căn cứ để lập phương án.
- b) Số liệu tổng hợp về diện tích các loại đất, hạng đất đối với đất nông nghiệp, số tờ bản đồ, số thửa; giá trị ước tính của tài sản hiện có trên đất;
- c) Số liệu tổng hợp về số hộ, số nhân khẩu, số lao động trong khu vực thu hồi đất, trong đó nêu rõ số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp, số hộ phải tái định cư.
- d) Dự kiến mức bồi thường, hỗ trợ và dự kiến địa điểm, diện tích đất khu vực tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, phương thức tái định cư.
- đ) Dự kiến biện pháp trợ giúp giải quyết việc làm và kế hoạch đào tạo chuyển đổi ngành nghề.
- e) Danh mục các công trình và quy mô các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư phải di dời và dự kiến địa điểm để di dời.
- g) Số lượng mô mã phải di dời và dự kiến địa điểm để di dời.
- h) Dự toán kinh phí thực hiện phương án.
- i) Nguồn kinh phí thực hiện phương án.
- k) Tiến độ thực hiện phương án.

2. Trong thời hạn không quá **mười lăm (15) ngày** làm việc, kể từ ngày nhận được phương án tổng thể, cơ quan Tài chính chủ trì phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan có liên quan tiến hành thẩm định phương án và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp xét duyệt.

3. Trong thời hạn không quá **bảy (07) ngày** làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan Tài chính, UBND cùng cấp đã có chủ trương thu hồi đất hoặc chấp thuận về địa điểm đầu tư có trách nhiệm xem xét, ký quyết định xét duyệt phương án tổng thể.

Điều 39. Lập, thẩm định và xét duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Thực hiện theo quy định tại Điều 56 Nghị định 84:

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng (có sự tham gia của đại diện chủ đầu tư và đại diện của những hộ có đất bị thu hồi) có trách nhiệm lập và trình phương án cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là phương án bồi thường) theo quy định tại Nghị định 197 và Nghị định 17 theo trình tự, thủ tục sau đây:

1. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Trong thời hạn không quá **sáu mươi (60) ngày**, kể từ ngày hoàn thành việc đo đạc, kiểm đếm, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm:

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

- Diện tích, loại đất, hạng đất (đối với đất nông nghiệp), vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại.

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

- Số tiền bồi thường, hỗ trợ.

- Việc bố trí tái định cư.

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

- Việc di dời mồ mả.

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

a) - Tổ chức họp dân để thông qua phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đồng thời tuyên truyền, giải thích, thuyết phục cán bộ, đảng viên, đoàn viên, hội viên và quần chúng nhân dân có liên quan trực tiếp đến việc bồi thường, hỗ trợ, giải toả, tái định cư.

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

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

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

c) Phổ biến công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng và hệ thống truyền thanh của xã, phường, thị trấn, ấp, khu phố có liên quan đến dự án, công trình.

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

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

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

c) Hồ sơ gửi Sở Tài chính thẩm định gồm: Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Biên bản thẩm định của Hội đồng bồi thường cấp huyện và công văn đề nghị thẩm định của UBND cấp huyện.

4. Thẩm định và trình duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Trong thời hạn không quá **mười lăm (15) ngày** làm việc, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, cơ quan Tài chính có trách nhiệm tổ chức thẩm định và trình UBND cùng cấp phê duyệt.

b) Trường hợp cần tiếp tục hoàn chỉnh thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm hoàn thiện phương án bồi thường và gửi lại cho cơ quan Tài chính. Trong thời hạn không quá **bảy (07) ngày** làm việc, kể từ ngày nhận lại phương án bồi thường, cơ quan Tài chính có trách nhiệm trình UBND cùng cấp phê duyệt.

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

a) Trong thời hạn không quá **mười lăm (15) ngày** làm việc, kể từ ngày nhận được Tờ trình của cơ quan Tài chính, UBND cùng cấp xem xét, quyết định phê duyệt phương án bồi thường.

b) Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do UBND cấp huyện phê duyệt mà trong đó giá đất bồi thường, hỗ trợ cao hoặc thấp hơn giá đất do UBND tỉnh quyết định và công bố thì UBND cấp huyện phải báo cáo UBND tỉnh và chỉ được phê duyệt phương án bồi thường sau khi được UBND tỉnh phê duyệt giá đất.

Điều 40. Công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Thực hiện theo quy định tại Điều 57 Nghị định 84:

Trong thời hạn không quá **ba (03) ngày** làm việc, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp xã phổ biến đến các hộ dân trong vùng dự án biết và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường tại trụ sở UBND cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; phổ biến công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng và hệ thống truyền thanh của xã, phường, thị trấn, ấp, khu phố có liên quan đến dự án; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi, trong đó nêu rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, về bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thời gian bàn giao đất đã bị thu hồi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tuỳ từng dự án có liên quan đến nhiều hộ dân thì thời gian niêm yết và gửi Quyết định bồi thường cho các hộ dân có thể kéo dài nhưng không quá 20 ngày.

Điều 41. Thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư.

Thực hiện theo quy định tại Điều 58 Nghị định 84:

1. Sau năm (05) ngày, kể từ ngày gửi văn bản thông báo về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến người có đất bị thu hồi, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ. Trường hợp người được bồi thường, hỗ trợ ủy quyền cho người khác nhận thay thì người được bồi thường, hỗ trợ phải làm giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp bố trí tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm bàn giao nhà ở hoặc đất ở và giấy chứng

nhận về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho người được bố trí tái định cư trước khi giải phóng mặt bằng. Trong trường hợp có thoả thuận giữa Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và người được bố trí tái định cư về việc nhận nhà ở, đất ở tái định cư sau khi giải phóng mặt bằng thì thực hiện theo văn bản thoả thuận có chữ ký của cả hai bên.

3. Trường hợp người bị thu hồi đất không nhận tiền chi trả về bồi thường, hỗ trợ, không nhận nhà hoặc đất tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chuyển khoản tiền chi trả vào tài khoản riêng mở tại Ngân hàng và giữ nguyên nhà hoặc đất tái định cư để làm căn cứ cho việc giải quyết khiếu nại sau này (nếu có).

4. Phát sinh về giá đất thu hồi (nếu có) sau khi có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xử lý như sau:

a) Trường hợp đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Nghị định 197 có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hoặc không điều chỉnh theo Nghị định 197 và Nghị định số 17.

b) Trường hợp do chậm chi trả hoặc chậm nhận tiền bồi thường, hỗ trợ được giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 197 và khoản 2 Điều 4 Nghị định 17.

c) Trường hợp đã có quyết định phê duyệt trước ngày Nghị định 197 có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà sau đó giá đất cao hơn giá đất đã phê duyệt thì thực hiện điều chỉnh giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 197 và khoản 2 Điều 4 Nghị định 17.

Điều 42. Thời điểm bàn giao đất đã bị thu hồi.

Thực hiện theo quy định tại Điều 59 Nghị định 84:

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

Điều 43. Cường chế thu hồi đất.

Thực hiện theo quy định tại Điều 60 Nghị định 84:

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

a) Thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại các Điều 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 và 59 Nghị định 84.

b) Đã quá ba mươi (30) ngày, kể từ thời điểm phải bàn giao đất quy định tại Điều 59 Nghị định 84 mà người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

c) Sau khi đại diện của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, UBND và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi đã vận động

thuyết phục nhưng người có đất bị thu hồi không chấp hành việc bàn giao đất đã bị thu hồi cho Nhà nước;

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

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

2. Sau mười lăm (15) ngày, kể từ ngày giao trực tiếp quyết định cưỡng chế hoặc ngày niêm yết công khai quyết định cưỡng chế quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này mà người bị cưỡng chế không bàn giao đất thì UBND cấp huyện chỉ đạo, tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Điều 44. Giải quyết khiếu nại đối với quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất.

Thực hiện theo quy định tại Điều 61 Nghị định 84.

Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63 và Điều 64 Nghị định 84 và các quy định về giải quyết khiếu nại tại Nghị định 136/2006/NĐ-CP ngày 14/11/2006 của Chính phủ, Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo và các Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Điều 45. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án đầu tư thuộc các Bộ, ngành.

Thực hiện theo quy định tại Điều 62 Nghị định 84:

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

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

Bộ, ngành có dự án đầu tư có trách nhiệm phối hợp với UBND tỉnh và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; bảo đảm kinh phí cho việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

Điều 46. Trách nhiệm của UBND các cấp

Thực hiện theo quy định tại Điều 43 Nghị định 197:

1. UBND tỉnh có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo tổ chức tuyên truyền, phổ biến về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và công tác giải phóng mặt bằng theo qui định của pháp luật

b) Chỉ đạo các sở, ban ngành và UBND cấp huyện:

- Lập dự án tái định cư, khu tái định cư để phục vụ cho việc thu hồi đất.

- Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền.

c) Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền.

d) Phê duyệt giá đất; ban hành bảng giá tài sản tính bồi thường, quy định các mức hỗ trợ và các biện pháp hỗ trợ theo thẩm quyền; phương án bố trí tái định cư, phương án đào tạo chuyển đổi nghề theo thẩm quyền được giao.

đ) Chỉ đạo các cơ quan có liên quan thực hiện việc giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền pháp luật quy định.

e) Bảo đảm sự khách quan, công bằng khi xem xét và quyết định việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo thẩm quyền.

g) Quyết định hoặc phân cấp cho UBND cấp huyện cưỡng chế đối với các trường hợp cố tình không thực hiện quyết định thu hồi đất của Nhà nước theo thẩm quyền.

h) Chỉ đạo kiểm tra và xử lý vi phạm trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. UBND cấp huyện nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm:

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

b) Chỉ đạo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cùng cấp và các đơn vị có liên quan lập và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

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

d) Giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền được giao; ra quyết định cưỡng chế và 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 theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

3. UBND cấp xã có trách nhiệm:

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

b) Phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện xác nhận đất đai, tài sản của người bị thu hồi.

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

Điều 47. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành cấp tỉnh.

Thực hiện theo quy định tại Điều 44 Nghị định 197:

1. Sở Tài chính có trách nhiệm:

- Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất, bảng giá tài sản (trừ nhà và công trình xây dựng khác) để tính bồi

- Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất, bảng giá tài sản (trừ nhà và công trình xây dựng khác) để tính bồi thường, các mức hỗ trợ, biện pháp hỗ trợ và tái định cư tại địa phương trình UBND tỉnh quyết định.

- Chủ trì việc thẩm định của Hội đồng thẩm định các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

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

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm:

Hướng dẫn, kiểm tra việc lập và thực hiện các dự án tái định cư.

3. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

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

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

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng xác định vị trí quy mô khu tái định cư cho phù hợp với quy hoạch phát triển chung của địa phương trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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

- Hướng dẫn việc xác định diện tích đất, loại đất, vị trí đất và điều kiện được bồi thường, đất không được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

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

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

Điều 48. Hồ sơ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1. Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Căn cứ các chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được quy định, căn cứ vào kết quả khảo sát thực tế từng dự án, các đơn vị thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tiến hành xây dựng Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gửi Sở Tài chính (nếu phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án do UBND tỉnh phê duyệt) hoặc phòng Tài chính (nếu dự án thuộc thẩm quyền cấp huyện thẩm định) để thẩm định.

Sau khi thông qua, Sở Tài chính sẽ trình UBND tỉnh phê duyệt cho từng dự án (nếu dự án thuộc thẩm quyền Hội đồng thẩm định tỉnh thẩm định phương án) hoặc Hội đồng thẩm định cấp huyện trình UBND cùng cấp phê duyệt cho từng dự án (nếu dự án thuộc thẩm quyền cấp huyện thẩm định).

2. Biên bản kiểm kê tài sản:

Các đơn vị thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, tổ chức kiểm kê đất và tài sản bị thiệt hại của từng hộ gia đình, cá nhân để làm cơ sở xác định giá trị bồi thường. **Biên bản kiểm kê của từng hộ** phải ghi rõ số liệu theo mẫu quy định của từng dự án, **phải có đầy đủ chữ ký**: của hộ gia đình, đại diện chính quyền cấp xã, phường, các thành viên trong tổ công tác kiểm kê của Hội đồng bồi thường.

3. Biên bản áp giá chi phí bồi thường:

Trên cơ sở biên bản kiểm kê, Hội đồng bồi thường các huyện, thị, thành; Ban bồi thường các huyện, thị, thành tiến hành áp giá bồi thường, có biên bản áp giá và thuyết minh cụ thể đối với từng hộ.

4. Bảng tổng hợp kinh phí bồi thường, **kèm 01 đĩa mềm** sử dụng bảng tính của **phần mềm Excel** để tính toán, trong đó có chi tiết từng hộ.

Điều 49. Chi phí tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1. Chi phí tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định 197 và khoản 6 Điều 4 Nghị định 17.

Tổng kinh phí được trích phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư áp dụng theo **phương pháp lũy tiến từng phần** như sau:

- Giá trị bồi thường dưới 10 tỉ đồng, thì được trích 2% kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án.
- + Giá trị từ 10 tỉ đồng đến dưới 20 tỉ đồng được trích tiếp 1,8% kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án.
- + Giá trị từ 20 tỉ đồng đến dưới 30 tỉ đồng được trích tiếp 1,6% kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án.
- + Giá trị từ 30 tỉ đồng đến dưới 50 tỉ đồng, thì được trích tiếp 1,4% kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án.
- + Giá trị bồi thường từ 50 tỉ đồng trở lên, thì được trích tiếp 1,2% kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án.

Trong trường hợp dự án phải kéo dài, chi phí phát sinh cao hơn dự toán được trích thì Hội đồng bồi thường cấp huyện đề xuất Hội đồng thẩm định bồi thường tỉnh xem xét trình UBND tỉnh phê duyệt nhưng tối đa 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án.

2. Kinh phí các công việc được **khoán gọn** như sau: Để đảm bảo kinh phí hoạt động cho công tác khảo sát điều tra tình hình kinh tế xã hội, thực trạng đất đai, tài sản; công tác Hội họp, tuyên truyền, vận động, triển khai quyết định thu hồi đất; đánh giá, kiểm kê đất đai và tài sản trên đất; lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; công tác tổng hợp; thẩm định và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; giải quyết những vướng mắc trong công tác bồi thường, công tác chi trả bồi thường, công tác cưỡng chế thi hành quyết định bồi thường (nếu có); thuê văn phòng và trang thiết bị làm việc (nếu có); chi in ấn và văn phòng phẩm; các khoản chi khác liên quan đến việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Toàn bộ kinh phí trên được tính là 100% và được phân bổ như sau:

- Đối với những dự án do Hội đồng thẩm định bồi thường tỉnh thẩm định:

+ Hội đồng thẩm định các phương án bồi thường tỉnh và công tác phê duyệt phương án: 10%.

+ Chủ đầu tư 5%.

+ Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các huyện, thành, thị: 15%.

+ Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: 70%.

- Đối với những dự án thuộc thẩm quyền cấp huyện quyết định:

+ Chủ đầu tư 5%.

+ Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các huyện, thành, thị: 25%.

+ Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: 70%.

3. Mức khoán chi cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- Đối với các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành.

- Mức chi phục vụ công tác bồi thường của Hội đồng thẩm định tỉnh, Hội đồng bồi thường, Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện và chủ đầu tư của dự án là 50.000đ/người/ngày, bao gồm: cho công tác Hội họp, công tác tuyên truyền, vận động, phổ biến quyết định thu hồi đất; khảo sát điều tra tình hình kinh tế xã hội, thực trạng đất đai, tài sản; kiểm kê, đánh giá đất đai, hoa màu, nhà ở, vật kiến trúc; lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; giải quyết những vướng mắc trong công tác bồi thường, công tác chi trả bồi thường, công tác cưỡng chế thi hành quyết định bồi thường (nếu có).

- Mức khoán chi trên đối với ngày làm việc bình thường. Riêng ngày thứ bảy, chủ nhật, ngày lễ: tính hệ số 2.

Tùy theo tình hình, mức độ công tác của địa phương và nguồn kinh phí được trích mà Chủ tịch Hội đồng có thể phê duyệt mức khoán cụ thể của từng thành viên nhưng không quá 1.000.000 đồng/người/tháng đối với cán bộ kiêm nhiệm đã hưởng lương từ ngân sách. Đối với cán bộ không hưởng lương từ ngân sách thì trả theo hợp đồng lao động đã ký kết theo quy định pháp luật. Công tác ngoài giờ được thanh toán chế độ làm ngoài giờ theo quy định hiện hành.

- Đối với các khoản chi như: tiền nước uống trong các cuộc họp, hợp đồng thuê phương tiện đi lại, nhiên liệu, văn phòng phẩm, in ấn, bưu phí, các khoản chi khác phục vụ công tác bồi thường thực hiện theo quy định hiện hành.

4. Riêng kinh phí đo đạc theo quy định tại khoản 3, Điều 50, Nghị định 84 ngày 25/5/2007 của Chính phủ “Kinh phí chi cho việc chỉnh lý bản đồ địa chính, trích lục bản đồ địa chính, trích đo địa chính, trích sao hồ sơ địa chính do chủ đầu tư dự án chi trả đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án, do Tổ chức phát triển quỹ đất chi trả đối với trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch”.

Điều 50. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại.

Thực hiện theo quy định tại Điều 49 Nghị định 197:

Người bị thu hồi đất nếu chưa đồng ý với quyết định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thì được khiếu nại theo quy định của pháp luật. Trách nhiệm giải

quyết khiếu nại, thời hiệu giải quyết và trình tự giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai 2003 và Điều 162, 163, 164 Nghị định 181.

Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành quyết định thu hồi đất, giao đất đúng kế hoạch và thời gian đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 63 Nghị định 84:

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

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

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

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

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

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

Điều 52. Trình tự giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch UBND tỉnh.

Thực hiện theo quy định tại Điều 64 Nghị định 84:

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

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

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

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

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

Điều 53. Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai không thuộc trường hợp quy định tại Điều 63 và Điều 64 Nghị định 84.

Thực hiện theo quy định tại Điều 65 Nghị định 84.

Việc giải quyết khiếu nại đối với hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc UBND xã, phường, thị trấn; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Văn phòng UBND huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, hành vi hành chính của cán bộ, công chức thuộc Văn phòng UBND tỉnh; quyết định hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường và quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai của Chủ tịch UBND huyện, Chủ tịch UBND tỉnh không thuộc trường hợp quy định tại Điều 63 và Điều 64 Nghị định 84 được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Điều 54. Trách nhiệm thi hành

1. Giao cho Sở Tài chính phối hợp với các Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng và các Sở, ngành có liên quan giải quyết các vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định hoặc báo cáo UBND tỉnh để xử lý trong trường hợp vượt quá thẩm quyền.

2. Chủ đầu tư phối hợp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án có trách nhiệm phổ biến, giải thích, hướng dẫn thực hiện cụ thể về nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phê duyệt đến các đối tượng thuộc diện bị thu hồi đất biết để thực hiện.

3. Giao Chủ tịch UBND cấp huyện củng cố và kiện toàn bộ máy tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của địa phương thực hiện tốt công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, phục vụ việc đầu tư phát triển trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

UBND cấp huyện có trách nhiệm tổ chức việc theo dõi, giúp đỡ tạo điều kiện cho các hộ bị ảnh hưởng bởi các dự án sớm ổn định chỗ ở và cuộc sống nơi ở mới./.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH 12

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Thanh Trung